

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OSAÜHING SEPISE KINNISVARA

registrikood: 10430693

tänavä Sepise 1
maja number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 11415

maakond: Harju maakond

telefon: +372 640 1401

faks: +372 640 1408

e-posti aadress: andres@ace.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatas

Sepise Kinnisvara OÜ tegeleb kinnisvara rendi ja haldamisega kümnnendat aastat. Ettevõtte rendib klientidele kontori- ja laopindasid Tallinnas, Sepise ja Keevise tänaval asuvas hoonete kompleksis.

Sepise Kinnisvara OÜ kuulub ACE Logistics Group ettevõtete kontserni.

Ettevõtte 2010.a. finantstulemused vastasid üldplaanis prognoosidele, rendipindade täituvus langes mõnevõrra seoses olukorraga kinnisvarasektoris üldiselt.

Tulud, kulud ja kasum

Sepise Kinnisvara OÜ realiseerimise netokäive 2010.a. oli 3 560 490 krooni ja puhaskasum 1 160 232 krooni.

Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis-, ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõtteel koosseisulisi töötajaid 2010.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusel tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sepise Kinnisvara OÜ peamiseks eesmärgiks 2011. aastal on hoida rendipindade täituvust vähemalt 2010. aasta tasemel ja aktsepteeritaval hinnatasemel. Ettevõtte tugevuseks saab pidada pikaajaliste kliendisuhete olemasolu ja klientide lojaalsust. Sepise Kinnisvara omalt poolt üritab pakkuda klientidele uusi ja kvaliteetsemaid lisateenuseid, mis muutuvad tugevnevas konkurentsitingimustes järjest olulisemaks tagamaks klientide rahulolu.

Mõningaid suhtarve ettevõtte majandustegevusest:

			2010	2009	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal			32,6%	35,6%	Puhaskasum/müügitulu
Ärikasumi marginaal			42,9%	47,1%	Ärikasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus			8%	10,9%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,47				0,91	Käibevarad/lühiajalised kohustused
Omakapitali määr			51%	45,8%	Omakapital/koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	169 224	177 777	264 082	2
Nõuded ja ettemaksed	3 549 238	3 445 466	3 372 581	3
Kokku käibevara	3 718 462	3 623 243	3 636 663	
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	25 767 786	26 666 060	27 551 035	4
Materiaalne põhivara	26 720	43 569	35 706	5
Kokku põhivara	25 794 506	26 709 629	27 586 741	
Kokku varad	29 512 968	30 332 872	31 223 404	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	1 743 589	2 984 728	4 806 963	6
Võlad ja ettemaksed	790 045	980 877	856 630	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 533 634	3 965 605	5 663 593	
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	6 962 076	7 706 382	8 523 718	6
Võlad ja ettemaksed	4 958 728	4 762 587	4 570 115	7
Kokku pikaajalised kohustused	11 920 804	12 468 969	13 093 833	
Kokku kohustused	14 454 438	16 434 574	18 757 426	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 854 298	12 421 978	10 556 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 160 232	1 432 320	1 865 248	
Kokku omakapital	15 058 530	13 898 298	12 465 978	
Kokku kohustused ja omakapital	29 512 968	30 332 872	31 223 404	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 560 490	4 026 992	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 031 318	-1 117 530	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 003 323	-1 012 011	
Ärikasum (-kahjum)	1 525 849	1 897 451	
Finantstulud ja -kulud	-365 617	-465 131	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 160 232	1 432 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 160 232	1 432 320	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 525 849	1 897 451
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 003 323	1 012 011
Kokku korrigeerimised	1 003 323	1 012 011
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-103 772	8 115
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 309	-77 116
Laekunud intressid	81 986	2 636
Makstud intressid	-447 603	-151 003
Kokku rahavood äritegevusest	2 065 092	2 692 094
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-88 200	-134 900
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-88 200	-134 900
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 985 445	-2 639 571
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 985 445	-2 639 571
Kokku rahavood	-8 553	-82 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	177 777	264 082
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 553	-82 377
Valuutakursside muutuste mõju		-3 928
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	169 224	177 777

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	12 421 978	12 465 978
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 432 320	1 432 320
31.12.2009	40 000	4 000	13 854 298	13 898 298
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 160 232	1 160 232
31.12.2010	40 000	4 000	15 014 530	15 058 530

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Sepise Kinnisvara 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis

tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 30 aastat
- Kinnisvarainvesteeringud 30 aastat
- Muud masinad ja seadmed 3 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009.a. aastaaruandes olid grupi ettevõtetelt saadud laenud näidatud võlad ja ettemaksed real.

Käesolevas aruandes on nii 2010 kui 2009 aasta andmed näidatud bilansis laenukohustuste all.

Korrigeeritud		
31.12.2009	31.12.2009	
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 307 140	734 728
Võlad ja ettemaksed	166 166	13 843 464
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	12 961 268	1 856 382

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	169 224	177 777
Kokku raha	169 224	177 777

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	231 239	214 126
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 317 999	3 231 340
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 549 238	3 445 466

Nõuded seotud osapooltega vt. Lisa 14

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	3 175 166	29 599 914	32 775 080
Akumuleeritud kulum		-5 224 045	-5 224 045
Jääkmaksumus	3 175 166	24 375 869	27 551 035
Ostud ja parendused	101 500		101 500
Amortisatsioonikulu		-986 475	-986 475
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 276 666	29 599 914	32 876 580
Akumuleeritud kulum		-6 210 520	-6 210 520
Jääkmaksumus	3 276 666	23 389 394	26 666 060
Ostud ja parendused	88 200		88 200
Amortisatsioonikulu		-986 474	-986 474
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 364 866	29 599 914	32 964 780
Akumuleeritud kulum		-7 196 994	-7 196 994
Jääkmaksumus	3 364 866	22 402 920	25 767 786

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 360 000	3 981 259
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 237 543	1 117 530

Väljarenditava vara bilansiline jääkmaksumus on 22 402 920 krooni.

Kinnisvarainvesteeringud on ka teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete laenukohustuste tagatiseks.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2008					
Soetusmaksumus	197 118	251 051			448 169
Akumuleeritud kulum	-165 283	-247 180			-412 463
Jääkmaksumus	31 835	3 871			35 706
Ostud ja parendused			33 400	33 400	33 400
Muud ostud ja parendused			33 400	33 400	33 400
Amortisatsioonikulu	-21 666	-3 871			-25 537
31.12.2009					
Soetusmaksumus	197 118	251 051	33 400	33 400	481 569
Akumuleeritud kulum	-186 949	-251 051			-438 000
Jääkmaksumus	10 169	0	33 400	33 400	43 569
Ostud ja parendused		33 400			33 400
Amortisatsioonikulu	-10 169	-6 680			-16 849
Ümberklassifitseerimised			-33 400	-33 400	-33 400
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest			-33 400	-33 400	-33 400
31.12.2010					
Soetusmaksumus	197 118	33 400		0	230 518
Akumuleeritud kulum	-197 118	-6 680			-203 798
Jääkmaksumus	0	26 720	0	0	26 720

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank AS	731 320	242 736	488 584	
SEB Pank AS	1 124 345	500 853	623 492	
ACE Logistics Group AS	3 850 000	1 000 000	2 850 000	
ACE Logistics Estonia AS	3 000 000	0	3 000 000	
Pikaajalised laenud kokku	8 705 665	1 743 589	6 962 076	
Laenukohustused kokku	8 705 665	1 743 589	6 962 076	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank AS	966 056	234 736	731 320	
SEB Pank AS	1 625 054	499 992	1 125 062	
ACE Logistics Group AS	3 850 000	1 000 000	2 850 000	
ACE Logistics Estonia AS	3 000 000	0	3 000 000	
Airproxy AS	1 000 000	1 000 000	0	
Cargo Handling AS	250 000	250 000	0	
Pikaajalised laenud kokku	10 691 110	2 984 728	7 706 382	
Laenukohustused kokku	10 691 110	2 984 728	7 706 382	

Swedbank AS intressimäär Euribor+1,5%, alusvaluuta EUR, tähtaeg 14.11.2013

SEB Pank AS intressimäär Euribor+1,79%, alusvaluuta EEK, tähtaeg 11.05.2013

OÜ Sepise Kinnisvara laenu (31.12.2010 seisuga 1 855 665 krooni)tagatiseks on panditud järgmised varad:

SEB Pank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keevise 13 ja 13a summas
5 000 000 EEK

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteegid kinnistule Sepise 3 ja Keevise 15/Sepise 1 summas 9 800 000 EEK ja 3 243 000 EEK.

Tagavad ka konsolideerimisgrupi ettevõtete kohustusi.

Panditud vara bilansiline väärtus 22 402 920 krooni.

Eelpool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31.12.2009.a.

vt. Lisa 14 Võlad seatud osapooltega

vt. Lisa 1 arvestuspõhimõtete esitusviisi muutused

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	120 228	109 432
Maksuvõlad	46 508	41 503
Muud võlad	5 568 619	5 579 111
Intressivõlad	1 741 105	1 755 238
Muud viitvõlad	1 813	1 813
Võlad grupi ettevõtetele	3 825 701	3 822 060
Saadud ettemaksed	13 418	13 418
Kokku võlad ja ettemaksed	5 748 773	5 743 464

Maksuvõlad sisaldavad ainult käibemaksu võlga.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 15 014 530 (2009.a. vastavalt 13 854 298) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 153 051 (2009.a. vastavalt 2 909 403) krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 11 861 479 (2009.a. vastavalt 10 944 895) krooni.

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 560 490	4 026 992
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 560 490	4 026 992
Kokku müügitulu	3 560 490	4 026 992
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	3 360 000	3 981 259
Muud müügitulud	200 490	45 733
Kokku müügitulu	3 560 490	4 026 992

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Juhtimisteenus	432 000	502 000
Muud kulud	499 818	513 530
Halduskulud	99 500	102 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 031 318	1 117 530

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

2010.a. ettevõtte töötajaid ei palganud ja juhatusel liikmetele töötasu ei arvestatud.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	81 922	83 664
Intressitulu laenuidelt	81 000	81 000
Muud intressitulud	922	2 664
Intressikulud	-64 629	-108 657
Intressikulu laenuidelt	-64 629	-108 657
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-435	-3 928
Muud finantstulud ja -kulud	-174	
Grupisisesed intressid	-382 301	-436 210
Kokku finantstulud ja -kulud	-365 617	-465 131

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	ACE Logistics group AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	3 936	4 983 027	3 828	4 790 527
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	75 638	7 433 780	70 087	8 886 771
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 238 425		3 157 425	

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	849 624	2 435 160	853 934	2 699 378

2010.a.

Grupilt saadud laenu on 5% intressimääraga

Kuigi lepingu järgi on laenu tähtajaks 31.12.2011, on emaettevõtte seisukohal, et 1 miljon sellest on lühiajaline ja ülejäänud pikaajaline laen.

	laen	intressikohustus
ACE Logistics Group AS	3 850 000	1 122 027
Airproxy AS	-	10 000
ACE Logistics Estonia AS	3 000 000	598 078

2009.a.

Grupilt saadud laenu on 5% intressimääraga

Kuigi lepingu järgi on laenu tähtajaks 31.12.2011, on emaettevõtte seisukohal, et 1 miljon sellest on lühiajaline ja ülejäänud pikaajaline laen.

	laen	intressikohustus
ACE Logistics Group AS	3 850 000	940 527
Airproxy AS	1 000 000	124 334

ACE Logistics Estonia AS	3 000 000	488 078
Cargo handling AS	250 000	242 299

Nõue summas 3 238 425 krooni (2009: 3 157 425) sh laenu nõue 2 700 000 (2009: 2 700 000) ja intressinõue 538 425 (2009: 457 425).
Laenu tähtaeg 10.12.2011, intressimäär 3% aastas.

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES MATKUR	Juhatuse liige	11.05.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sepise Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Sepise Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Sepise Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486

Rimess OÜ

Tegevusluba nr 3

Tallinn

11. mail 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	11.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 854 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 160 232
Kokku	15 014 530
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3502434	98.37%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS ACE Logistics Group	10523510	Sepise 1, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6401448
Telefon	+372 6401401
Faks	+372 6401408
E-posti aadress	info@ace.ee