

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30-05-2007

20-2

Loore ORMAK

OÜ SEPISE KINNISVARA

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta aruanne

OÜ SEPISE KINNISVARA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

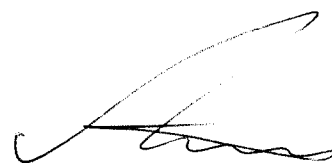
Äriregistri kood 10430693
Aadress: Sepise 18/20, 11415 Tallinn
Telefon: +372 640 1401
Faks: +372 640 1408
E-post: andres@ace.ee
Tegevjuht: Andres Matkur
Audiitor: KPMG Baltics AS

Lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus
Kasumi jaotamise ettepanek
Üle 10 % osasid omavate osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1 Muud nõuded	10
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	12
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Maksud	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad	13
Lisa 10 Potentsiaalsed kohustused	14
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
Tegevjuhtkonna allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele	17
Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri	18



TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Sepise Kinnisvara OÜ tegeleb kinnisvara haldamisega kaheksandat aastat. 2006.a. finantstulemused vastasid prognoosidele, sest rendipindade täituvus oli 100 %.

Tulud, kulud ja kasum

Sepise Kinnisvara OÜ realiseerimise netokäive oli 4 499 378 krooni ja puhaskasum 1 996 813 krooni.

Investeeringud

2006.aastal soetati kinnisvarainvesteeringuid 29 tuhande krooni eest ja tehti muid investeeringuid 81 tuhande krooni ulatuses.

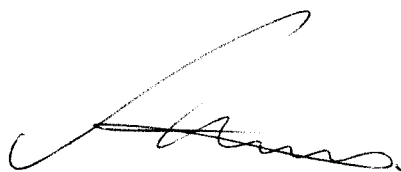
Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis-, ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõttel koosseisulisi töötajaid 2006.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sepise Kinnisvara OÜ peamiseks eesmärgiks on saavutada rendipindade 100% täituvus.



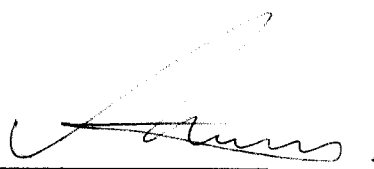
Juhatuse esimees
Andres Matkur

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Sepise Kinnisvara deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Sepise Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Sepise Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Tallinnas, 30. märtsil 2007.a



Juhatuse liige
Andres Matkur

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 04.04.2007

Signature/allkiri andrey

KPMG, Tallinn

Bilanss

		kroonides	
AKTIVA		31.12.2006	31.12.2005
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		83 226	169 021
Nõuded ja ettemaksed	Lisa 1	3 225 397	3 132 000
KÄIBEVARA KOKKU		3 308 623	3 301 021
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 2	29 434 407	30 391 882
Materiaalne põhivara	Lisa 3	132 182	97 568
PÕHIVARA KOKKU		29 566 589	30 489 450
AKTIVA KOKKU		32 875 212	33 790 471
PASSIVA		31.12.2006	31.12.2005
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	Lisa 4	2 152 635	2 098 194
Võlad ja ettemaksed	Lisa 5	17 301 415	18 115 293
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		19 454 050	20 213 487
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	Lisa 4	4 651 972	6 804 607
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		4 651 972	6 804 607
KOHUSTUSED KOKKU		24 106 022	27 018 094
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		6 728 377	4 961 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 996 813	1 766 759
KOKKU OMAKAPITAL		8 769 190	6 772 377
PASSIVA KOKKU		32 875 212	33 790 471

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/komplekt ... 04.04.2007

Signature/allkiri ... anan

RPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

		kroonides	
	Lisa	2006	2005
Müügitulu	7	4 499 378	4 372 814
Mitmesugused tegevuskulud	8	734 514	937 402
Tööjõukulud		0	668
Põhivara kulum	4,5	1 032 690	1 025 278
ÄRIKULUD KOKKU		1 767 204	1 963 348
Ärikasum		2 732 174	2 409 466
Finantstulud- ja kulud			
intressikulud	6	-821 948	-724 889
kasum (kahjum) valuutakursi muutusest		-2 873	-2 637
muud finantstulud ja -kulud		89 460	84 819
Kokku finantstulud ja -kulud		-735 361	-642 707
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		1 996 813	1 766 759

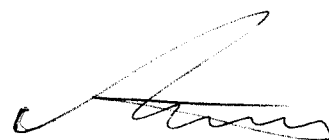
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud ja tõestamiseks

Date/kuni..... 04.04.2007

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2006	2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	2 732 174	2 409 466
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	1 032 690	1 025 278
Kasum(kahjum) valuutakursi muutusest	-2 873	-2 637
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	3 761 991	3 432 107
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-93 397	-121 555
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-376 681	-1 790 342
Põhitegevuse genereeritud raha	3 291 913	1 520 210
Intressimaksed	-720 724	-332 616
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2 571 189	1 187 594
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	Lisa 3 -80 830	-44 658
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	Lisa 2 -29 000	-1 900 330
Intresside laekumised	1 040	4 263
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-108 790	-1 940 725
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenu võtmine	0	7 680 896
Laenude tagasimaksmine	-2 548 194	-6 983 908
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-2 548 194	696 988
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-85 795	-56 143
RAHA ALGJÄÄK	169 021	225 164
RAHA LÖPPJÄÄK	83 226	169 021

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.04	40 000	4 000	4 961 618	5 005 618
2005.a. kasum			1 766 759	
Seisuga 31.12.05	40 000	4 000	6 728 377	6 772 377
2006.a. kasum			1 996 813	
Seisuga 31.12.06	40 000	4 000	8 725 190	8 769 190

Vastavalt Sepise Kinnisvara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osa nimiväärtus on 40 000 krooni. Emitteeritud ja märgitud on üks osa.

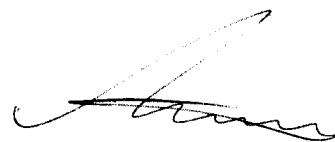
Initialled for identification purposes only

Altkirjastatud põhikirjastamiseks

Date/kouptev 04.04.2007

Signature/alikiri *anany*

KPISIG, 10.000



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Sepise Kinnisvara 2006. 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 kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 notariitasud, 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud ja loetud

Date/kui/kuu 04.04.2007

Signature/allkiri Anar

KINNISVARA

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse 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.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdiseväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

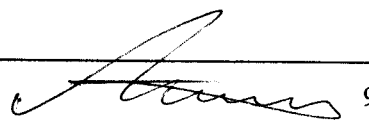
Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispehmõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 kuulavas 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 22/78 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 1 Muud nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	201 198	228 087
Muud lühiajalised laenud (Lisa 11)	2 700 000	2 700 000
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (Lisa 11)	86 925	53 248
Viitlaekumised (Lisa 11)	214 425	133 767
Ettemaksed	22 849	16 898
Muud nõuded kokku	3 225 397	3 132 000

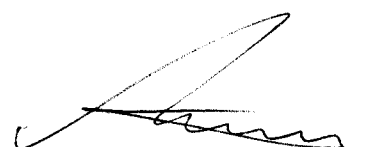
Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 04.04.2007

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn



Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2006	3 056 590	29 599 914	32 656 504
Soetamine	29 000	0	29 000
Soetusmaksumus 31.12.2006	3 085 590	29 599 914	32 685 504
Akumuleeritud kulum 01.01.2006	0	2 264 622	2 264 622
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	986 475	986 475
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	3 251 097	3 251 097
Jääkmaksumus 01.01.2006	3 056 590	27 335 292	30 391 882
Jääkmaksumus 31.12.2006	3 085 590	26 348 817	29 434 407

Soetusmaksumus 01.01.2005	1 156 260	29 599 914	30 756 174
Soetamine	1 900 330	0	1 900 330
Soetusmaksumus 31.12.2005	3 056 590	29 599 914	32 656 504
Akumuleeritud kulum 01.01.2005	0	1 278 148	1 278 148
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	986 474	986 474
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	2 264 622	2 264 622
Jääkmaksumus 01.01.2005	1 156 260	28 321 766	29 478 026
Jääkmaksumus 31.12.2005	3 056 590	27 335 292	30 391 882

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 495 428	4 345 714
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	734 514	938 070
Amortisatsioon	1 032 163	1 025 278
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 728 751	2 382 366

Väljarenditava vara bilansiline jääkmaksumus on 26 348 818 krooni.

2007 aasta planeeritud renditulu mittekatkestavatest lepingutest on 4,495 miljonit krooni.

Kinnisvarainvesteeringud Sepise ja Keevise tänavas, bilansilises jääkväärtuses 28 524 882 krooni on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 9).

Muudel kinnisvarainvesteeringutel, bilansilises jääkväärtuses 1 867 000 krooni, kohustisi ei ole.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 07.07.2007

Signature/allkiri *[Signature]*

KPMG, Tallinn

[Signature]

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Masina- ja seadmed	Muu inventar	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2006	131 468	181 371	24 550	337 389
Soetamine	35 700	69 680	-24 550	80 830
Soetusmaksumus 31.12.2006	167 168	251 051	0	418 219
Akumuleeritud kulum 01.01.2006	58 451	181 371	0	239 822
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	19 355	26 860	0	46 215
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	77 806	208 231	0	286 037
Jääkmaksumus 01.01.2006	73 017	0	24 550	97 567
Jääkmaksumus 31.12.2006	89 362	42 820	0	132 182

Soetusmaksumus 01.01.2005	111 360	181 371	0	292 731
Soetamine	20 108		24 550	44 658
Soetusmaksumus 31.12.2005	131 468	181 371	24 550	337 389
Akumuleeritud kulum 01.01.2005	33 921	167 097	0	201 018
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	24 530	14 274	0	38 804
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	58 451	181 371	0	239 822
Jääkmaksumus 01.01.2005	77 439	14 274	0	91 713
Jääkmaksumus 31.12.2005	73 017	0	24 550	97 567

Lisa 4 Laenukohustused

Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenud	6 804 607	2 152 635	4 651 972	0
s.h AS Hansapank	2 054 825	1 440 343	614 482	0 Euribor+1,5%
AS Hansapank	1 624 752	212 300	1 412 452	0 Euribor+1,5%
AS Eesti Ühispank	3 125 030	499 992	2 625 038	0 Euribor+1,79%
Kokku	6 804 607	2 152 635	4 651 972	0

Tagasimakse tähtaeg				
	Saldo	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenud	8 902 801	2 098 194	6 804 607	
s.h AS Hansapank	3 447 718	1 392 893	2 054 825	Euribor+1,5%
AS Hansapank	1 830 061	205 309	1 624 752	Euribor+1,5%
AS Eesti Ühispank	3 625 022	499 992	3 125 030	Euribor+1,79%
Kokku	8 902 801	2 098 194	6 804 607	

Kõik ettevõtte võlakohustused on fikseeritud eurodes ja on seotud 6 kuu Euriboriga. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9.

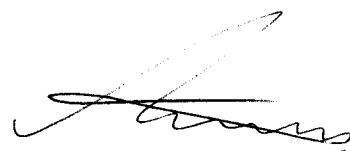
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 01.01.2007

Signature/alkiri *anaruj*

KPMG. Tallinn



	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	77 142	56 841
Mitmesugused võlad (Lisa 11)	17 136 040	17 924 291
Maksuvõlad (Lisa 6)	58 706	51 525
Viitvõlad	16 109	18 336
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	13 418	64 300
Muud nõuded kokku	17 301 415	18 115 293

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	58 706	0	51 525
	0	58 706	0	51 525

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	4 499 378	4 372 814

	2006	2005
Renditeenused	4 495 428	4 345 714
Muud müügitulud	3 950	27 100
Kokku	4 499 378	4 372 814

	2006	2005
Halduskulud	102 000	102 000
Juhtimisteenused	432 000	432 000
Muud	200 514	403 402
Mitmesugused tegevuskulud kokku	734 514	937 402

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2005.

[illegible]

Lisa 10 Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 8 725 190 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 919 542 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 805 648 krooni.

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

OÜ SEPISE KINNISVARA aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nede lähisugulased;

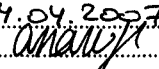
OÜ SEPISE KINNISVARA on 2005. a ja 2006.a ostnud ning osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Air Cargo Estonia	601 267 2 530 930	591 032	560 474	
<i>s.h. renditeenus ja vahendatavad kommunaalkulud</i>	493 642 2 530 930	545 657	560 474	
<i>intressid</i>	107 625	0	45 375	0
ACE Logistics Group	624 500	172 124	647 417	0
<i>s.h. renditeenus ja vahendatavad kommunaalkulud</i>	432 000	172 124	432 000	0
<i>intressid</i>	192 500	0	215 417	0
ACE Logistics UAB	90 631	0	43 316	0
<i>s.h. intressid</i>	90 631	0	43 316	0
Cargo Handling AS	94 501	0	59 218 1 641 468	
<i>s.h. (renditeenus ja kommunaalkulud)</i>	0	0	1 641 468	
<i>s.h. intressid</i>	94 501	0	59 218	0
Airproxy AS	59 092	0	14 317	0
<i>s.h. intressid</i>	59 092	0	14 317	0
Teenuste ost-müük kokku	1 469 991 2 703 054	1 204 889	1 702 710	

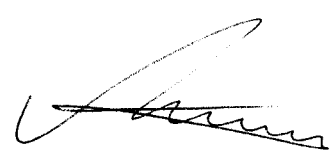
Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 04.04.2007

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn



Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	Int.määr	31.12.2005	Int.määr
Cargo Handling OÜ	0		37 769	
Air Cargo Estonia AS	64 141		15 479	
ACE Logistics Group AS	22 784		0	
Jaanus Oidsalu	2 700 000	3 %	2 700 000	3%
Lühiajalised nõuded kokku	2 786 925		2 753 248	
 Jaanus Oidsalu	214 425		133 425	
<i>s.h. laen</i>	2 700 000	3 %	2 700 000	3%
Viitlaekumised	2 914 425		2 833 425	
 ACE Logistics Group AS	4 212 500		4 232 750	
<i>s.h. laen</i>	3 850 000	5 %	3 850 000	5 %
Cargo Handling OÜ	2 731 586		2 759 218	
<i>s.h. laen</i>	2 700 000	3,5 %	2 700 000	3,5 %
ACE Logistics UAB	1 857 943		1 881 860	
<i>s.h. laen</i>	1 812 628	2,5 %	1 812 628	2,5 %
Airprox AS	1 404 162		1 864 317	
<i>s.h. laen</i>	1 400 000	3,5 %	1 850 000	3,5 %
Air Cargo Estonia AS	6 929 849		7 186 145	
<i>s.h. laen</i>	3 075 000	3,5 %	3 075 000	3,5 %
Lühiajalised kohustused kokku (lisa 12)	29 973 668		31 211 918	

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Kõik laenud on Eesti kroonides välja arvatud ACE Logistics UAB mis on Leedu littides (400 000 LTL).

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kouupäev 04.04.2007

Signature/allkiri *[Signature]*

KPMG, Tallinn

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 728 377
2006. aasta puhaskasum	1 996 813
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2006:	8 725 190

Andres Matkur

juhatuse esimees


.....

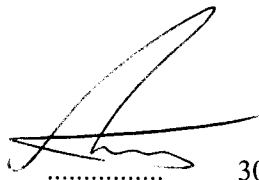
30.03.2007

Tegevjuhtkonna allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

Sepise Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Andres Matkur juhatuse esimees


.....

30.03.2007



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Sepise Kinnisvara osanikele

Audiitori järelendusotsus raamatupidamise aastaaruande kohta

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud OÜ Sepise Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Sepise Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 4. aprill 2007

KPMG Baltics AS

Taivo Epner
Vannutatud audiitor

Tuuli Kattago
Vannutatud audiitor

Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri

OÜ Sepise Kinnisvara üle 10% osakutega määratud hääli omavate nimeliste osakute omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (.....a.) seisuga oli alljärgnev:

1. ACE Logistics Grupp AS

Isiku- või registrikood:	10523510
Aadress:	Sepise 18/20, Tallinn
Osakute arv:	1
Osakute nimiväärtus:	40 000

