

MAJANDUSAASTA ARUANNE

SEPA KINNISVARA OÜ

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

17.06.2009

1704 97682
81

Majandusaasta algus:	01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2008
Registrikood:	11202391
Aadress:	Turu 45b 50106, Tartu Eesti Vabariik
Telefon:	7471555
Põhitegevused:	- kinnisvara vahendamine
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek; - üle 10% osakapitalist omavate osanike nimekiri; - müügitulu jaotus vastavalt EMTAK 2008

SISUKORD

<u>JUHATUSE TEGEVUSARUANNE</u>	3
<u>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</u>	4
<u>BILANSS</u>	4
<u>KASUMIARUANNE</u>	5
<u>RAHAVOOGUDE ARUANNE</u>	6
<u>OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE</u>	7
<u>LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</u>	8
<u>Lisa 1</u> <u>Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused</u>	8
<u>Lisa 2</u> <u>Müügitulu</u>	11
<u>Lisa 3</u> <u>Muud lühiajalised nõuded</u>	11
<u>Lisa 4</u> <u>Omakapitali lisa</u>	11
<u>Lisa 5</u> <u>Tehingud seotud osapooltega</u>	12
<u>JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</u>	13
<u>JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE</u>	14



Juhatuse liige

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

Alates 01.06.2007 on ettevõtte tegevus peatatud. 2008 aastal ei leitud võimalust tegevuse taasalustamiseks.

2009 aasta eesmärgiks on majandustegevuse taasalustamine kinnisvara vahenduse osas.

2008 aastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat ja kellegile palka ei makstud.

Ettevõtet juhib juhatuse liige. Juhatuse liikmele 2008 aastal juhatuse liikme töö eest tasu ei makstud.



Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	Lisa
AKTIVA (VARAD)			
KÄIBEVARA			
Raha	325	40292	
Muud lühiajalised nõuded	41129		3
KÄIBEVARA KOKKU	41454	40292	
AKTIVA (VARAD) KOKKU	41454	40292	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	40000	40000	
Kohustuslik reservkapital	292	60	
Aruandeaasta kasum	1162	232	
OMAKAPITAL KOKKU	41454	40292	4
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	41454	40292	


Juhatuses liige

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	2008	2007	Lisa
ÄRITULUD			
Müügitulu		176096	2
Muud äritulud		2	
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-99734	
Muud tegevuskulud	-2	-40118	
Tööjõukulud			
<i>Palgakulu</i>		-25549	
<i>Sotsiaalmaksud</i>		-8508	
Kokku		-34057	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	-2	2189	
Finantstulud ja -kulud			
<i>Intressikulud</i>		-2068	
<i>Muud finantstulud</i>	1164	111	
Kokku finantstulud ja -kulud	1164	-1957	
KASUM ENNE MAKSUSTAMIST	1162	232	
ARUANDEAASTA KASUM	1162	232	


Juhatus liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2008	2007	Lisa
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum	-2	2189	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1129	826	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-31133	
Kokku rahavood äritegevusest	-1131	-28118	
 RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara müük		46592	
Antud laenu	-40000		3
Saadud intressid	1164	111	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-38836	46703	
 RAHAVOOD FINATSEERIMISTEGEVUSEST			
Laenude tagasimaksed		-100000	
Makstud intressid		-6164	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-106164	
 RAHAVOOD KOKKU	-39967	-87579	
 Raha jääk perioodi alguses	40292	127871	
Raha muutus	-39967	-87579	
Raha jääk perioodi lõpus	325	40292	



Juhatuses liige

**OMAKAPITALI MUUTUSTE
ARUANNE**
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kohustuslik reservkapital	Kokku
31.12.2006	40000	60		40060
Aruandeaasta kasum		232		232
Kasumi suunamine reservkapitali		-60	60	
31.12.2007	40000	232	60	40292
31.12.2007	40000	232	60	40292
Aruandeaasta kasum		1162		1162
Kasumi suunamine reservkapitali		-232	232	
31.12.2008	40000	1162	292	41454

Täiendav informatsioon omakapitali liikumiste kohta on esitatud lisas 4.


Juhatuses liige

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Sepa Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Sepa Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Välisvaluuta arvestus

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega

Juhatuse liige

SEPA KINNISVARA OÜ
Majandusaasta aruanne 2008

otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Muud finantsvarad

Muud finantsvarad kajastatakse edaspidi nende õiglasest väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse muid finantsvarasid nende korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

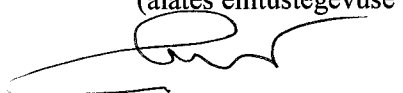
Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).


Juhatuse liige

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis, juhul kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 2009 aastal 21/79. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 6.

Kohustuslik reservkapital

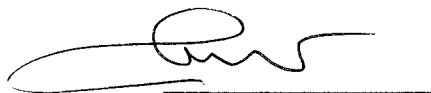
Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.



Juhatus liige

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

Sepa Kinnisvara OÜ neto müügitulu jaguneb geograafiliste alade ja tegevusalade lõikes järgmiselt.

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	0	176096

Tegevusalad	2008	2007
Kinnisvara ostu ja müügi vahendus	0	176096

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajaline laen juriidilisele isikule (tagasimaksmise tähtaeg 08.06.2009, intressimäär 5% aastas)	40000	
Laekumata intress lühiajaliselt laenult	1129	
Kokku	41129	0

Lisa 4 Omakapitali lisa

Osahingu moodustamisel 2006 aastal formeeriti osakapital 40000 krooni.

Seisuga 31.12.2008. a on ettevõttel üks osa nimiväärtusega 40000 krooni.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008. a moodustab 1162 krooni (31.12.2007 232 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 244 krooni (31.12.2007 49 krooni). Seega saab dividendidena välja maksta maksimaalselt 918 (31.12.2007 183 krooni) krooni.


Juhatus liige

Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega

Laenutehingud seotud osapooltega:

OÜ Sepa Ärikeskus (ühine omanik ja juhatuse liige)	
Muud lühiajalised nõuded saldo 31.12.2007	0
Antud laenud 2008 aastal	40000
Arvestatud intressi 2008 aastal	1129
Muud lühiajalised nõuded saldo 31.12.2008	41129

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatuse liikme tasu

Juhatuse liikmele 2008 aastal tasu ei makstud. Juhatuse liige ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

Lahkumishüvitised

Juhatuse liikmel ei ole õigust saada lahkumishüvitist.

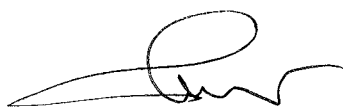


Juhatuse liige

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Sepa Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. Sepa Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Rein Pant
juhatuse liige

02. aprill 2009



Juhatus liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Sepa Kinnisvara OÜ 2008 majandusaasta aruande allkirjastamine 02. aprillil 2009 (aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 02. aprillil 2009):



Rein Pant
juhatuse liige



Juhatus liige

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

02.04.2009

Sepa Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanikule ettepaneku suunata 2008 aasta puhaskasum summas 1162 krooni kohustuslikku reservkapitali.

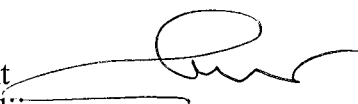
Rein Pant
juhatuse liige



SEPA KINNISVARA OÜ (reg nr 11202391)
OSANIKE NIMEKIRI
seisuga 02.04.09

Osanik	Osak	Osaku nimiväärtus
1. Rein Pant isikukood 35211072757 elukoht Tartu, Suur-Kaar 58-1	1	40000 krooni

Rein Pant
juhatuse liige



SEPA KINNISVARA OÜ MÜÜGITULU JAOTUS
VASTAVALT EMTAK 2008

02.04.2009

EMTAK kood	Tegevusala kirjeldus	2008	2007
68311	Kinnisvarabüroode tegevus		176096
KOKKU		0	176096

Rein Pant
juhatuse liige