

MAJANDUSAASTA ARUANNE

SEPA KINNISVARA OÜ

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

1 k. Ub. 2007
16.04.2007



Majandusaasta algus:	Asutamine 02.01.2006
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2006
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.

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>Materiaalne põhivara</u>	11
<u>Lisa 4</u> <u>Võlakohustused</u>	11
<u>Lisa 5</u> <u>Maksuvõlad</u>	11
<u>Lisa 6</u> <u>Omakapitali lisa</u>	12
<u>Lisa 7</u> <u>Tehingud seotud osapooltega</u>	12
<u>JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</u>	13
<u>JUHATUSE ALLKIRJAD 2006 MAJANDUSAASTA ARUANDELE</u>	14



Juhatuse liige

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

2006 aastal oli Sepa Kinnisvara OÜ põhitegevuseks kinnisvara ostu ja müügi vahendamine. 2006 aasta eesmärgiks oli tegevuse käivitamine, eesmärk sai täidetud.

2007 aasta eesmärgiks on majandustegevuse laiendamine ning suurema turuosa hõlmamine kinnisvara vahenduse osas.

2006 aasta ettevõtte keskmine töötajate arv oli 1,5 ja nende palkade kogusumma oli 80859 krooni.

Ettevõtet juhib juhatuse liige. Juhatuse liikmele 2006 aastal juhatuse liikme töö eest tasu ei makstud.



Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

(kroonides)

	31.12.2006	Asutamine	Lisa
AKTIVA (VARAD)			
KÄIBEVARA			
Raha	127871	40000	
Nõuded ostjate vastu	826		
KÄIBEVARA KOKKU	128697	40000	
MATERIAALNE PÕHIVARA			
<i>Muu materiaalne põhivara</i>	46592		3
MATERIAALNE PÕHIVARA KOKKU	46592		
AKVITA (VARAD) KOKKU	175289	40000	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Lühiajaline laen	100000		4
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	5512		
<i>Võlad töövõtjatele</i>	3101		
<i>Maksuvõlad</i>	22520		5
<i>Muud võlad</i>	4096		
Kokku	35229		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	135229		
KOHUSTUSED KOKKU	135229		
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	40000	40000	
Aruandeaasta kasum	60		
OMAKAPITAL KOKKU	40060	40000	6
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	175289	40000	



Juhatuse liige

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	2006	Lisa
ÄRITULUD		
Müügitulu	293179	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55846	
Muud tegevuskulud	-125534	
Tööjõukulud		
<i>Palgakulu</i>	-80859	
<i>Sotsiaalmaksud</i>	-26924	
Kokku	-107783	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	4016	
Finantstulud ja -kulud		
<i>Intressikulud</i>	-4096	
<i>Muud finantstulud</i>	140	
Kokku finantstulud ja -kulud	-3956	
KASUM ENNEMAKSUSTAMIST	60	
ARUANDEAASTA KASUM	60	

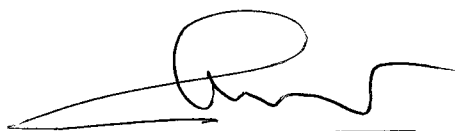


Juhatuseliige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2006	Lisa
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	4016	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-826	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	31133	5
Kokku rahavood äritegevusest	34323	
 RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara soetamine	-46592	3
Saadud intressid	140	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-46452	
 RAHAVOOD FINATSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	100000	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	100000	
 RAHAVOOD KOKKU	87871	
 Raha jääk perioodi alguses	40000	
Raha muutus	87871	
Raha jääk perioodi lõpus	127871	



Juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE
ARUANNE
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata	Kokku
		kasum	
Asutamine	40000		40000
Aruandeaasta kasum		60	60
31.12.2006	40000	60	40060

Täiendav informatsioon omakapitali liikumiste kohta on esitatud lisas 6.



Juhatuseliige

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 põhimõttetele 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.

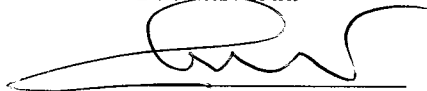
Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, 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 väärtuses. 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



Juhatuse liige

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



Juhatuse liige

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).

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 dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 2007 aastal 22/78. 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 2.

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.



Juhatuses liige

SEPA KINNISVARA OÜ
Majandusaasta aruanne 2006

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

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	2006
Eesti	293179

Tegevusalad	2006
Kinnisvara ostu ja müügi vahendus	293179

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 02.01.2006	0	0
Ostud	46592	46592
Soetusmaksumus 31.12.2006	46592	46592
Jääkmaksumus 02.01.2006	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2006	46592	46592

Lisa 4 Võlakohustused

	31.12.2006
Lühiajalised laenud juriidiliselt isikult (tagasimaksmise tähtaeg 08.03.2007, intressimäär 5% aastas)	100000
Kokku	100000

Lisa 5 Maksuvõlad

	31.12.2006
Sotsiaalmaks	2640
Kinnipeetud tulumaks	1789
Töötuskindlustusmaks	72
Käibemaks	18019
Maksuvõlad kokku	22520



Juhatuse liige

Lisa 6 Omakapitali lisa

Osahingu moodustamisel 2006 aastal formeeriti osakapital 40000 krooni.

Seisuga 31.12.2006. a on ettevõttel üks osa nimiväärtusega 40000 krooni.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006. a moodustab 60 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 16 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta maksimaalselt 47 krooni.

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

Sepa Kinnisvara OÜ on ostnud teenuseid järgmistelt seotud osapooltelt:

	2006
OÜ Sepa Keskus (ühine omanik ja juhatuse liige)	54224
Kokku	54224

Ostutehingutest tekkinud kohustused seotud osapooltele:

	31.12.2006
OÜ Sepa Keskus	1917
Kokku	1917

Sepa Kinnisvara OÜ on müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2006
OÜ Sepa Keskus (ühine omanik ja juhatuse liige)	53665
Kokku	53665

Laenutehingud seotud osapooltega:

OÜ Sepa Ärikeskus (ühine omanik ja juhatuse liige)	
Võetud laenud	100000
Saldo 31.12.2006	100000

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



Juhatuse liige

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

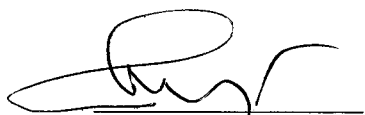
Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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 2007



Juhatus liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Sepa Kinnisvara OÜ 2006 majandusaasta aruande allkirjastamine 02. aprillil 2007 (aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 02. aprillil 2007):



Rein Pant
juhatuse liige



Juhatus liige

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

02.04.2007

Sepa Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanikule ettepaneku suunata 2006 aasta puhaskasum summas 60 krooni kohustuslikku reservkapitali.

Rein Pant
juhatuse liige



SEPA KINNISVARA OÜ (reg nr 11202391)
OSANIKE NIMEKIRI
seisuga 02.04.07

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

Rein Pant
juhatuse liige

