

SISSE TULNUD

29 -07- 2006

20

OÜ Sepise Kinnisvara

Majandusaasta aruanne
2005

Majandusaasta aruanne

OÜ SEPISE KINNISVARA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

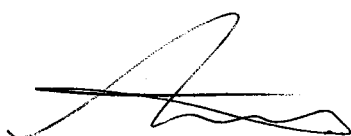
Äriregistri kood 10430693
Aadress: Sepise 18/20, Tallinn
Telefon: 6 401 401
Faks: 6 401 408
Põhitegevusala: Tehingud kinnisvaraga
Tegevjuht: Andres Matkur
Audiitor: KPMG Baltics AS

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 Ettemaksed	10
Lisa 3 Maksud	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Võlakohustused	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad	13
Lisa 10 Potentsiaalsed kohustused	13
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 12 Laenud seotud osapooltega	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	18
Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri	19



Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
29 -07- 2006

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Sepise Kinnisvara OÜ tegeleb kinnisvara haldamisega seitsmendat aastat. 2005.a. finantstulemused vastasid prognoosidele, sest rendipindade täituvus oli 95%.

Tulud, kulud ja kasum

Sepise Kinnisvara OÜ realiseerimise netokäive oli 4 372 814 krooni ja puhaskasum 1 766 759 krooni.

Investeeringud

2005.aastal soetati kinnisvarainvesteeringuid 1,9 miljoni krooni eest ja tehti muid investeeringuid 0,04 miljoni krooni ulatuses.

Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis-, ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõtte koosseisulisi töötajaid 2005.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Sepise Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

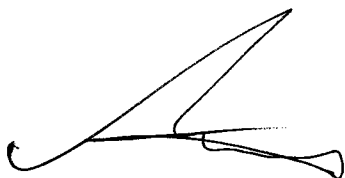
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 31.03.2006 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Sepise Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31 märtsil 2006.a



Juhatuse liige
Andres Matkur

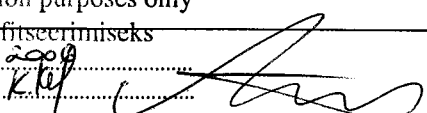
Bilanss

		kroonides.....	
AKTIVA		31.12.2005	31.12.2004
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		169 021	225 164
Nõuded ostjate vastu		228 087	127 347
Muud nõuded	Lisa 1,11	2 753 248	2 731 159
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	Lisa 11	133 767	53 212
Ettemaksed	Lisa 2	16 898	18 404
KÄIBEVARA KOKKU		3 301 021	3 155 286
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 4	30 391 882	29 478 027
Materiaalne põhivara	Lisa 5	97 568	91 713
PÕHIVARA KOKKU		30 489 450	29 569 740
AKTIVA KOKKU		33 790 471	32 725 026
PASSIVA		31.12.2005	31.12.2004
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	Lisa 6	2 098 194	2 037 311
Võlad tarnijatele		56 841	45 990
Mitmesugused võlad	Lisa 11	17 924 291	16 538 044
Maksuvõlad	Lisa 3	51 525	57 306
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		18 336	19 970
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		64 299	112 285
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		20 213 487	18 810 906
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	Lisa 6	6 804 607	8 908 502
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		6 804 607	8 908 502
KOHUSTUSED KOKKU		27 018 094	27 719 408
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 961 618	2 626 022
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 766 759	2 335 596
KOKKU OMAKAPITAL		6 772 377	5 005 618
PASSIVA KOKKU		33 790 471	32 725 026

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev31.03.2006.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

		kroonides	
	Lisa	2005	2004
Müügitulu	7	4 372 814	4 818 550
Mitmesugused tegevuskulud	8	937 402	833 399
Tööjõukulud		668	0
Põhivara kulum	4,5	1 025 278	1 035 772
Muud ärikulud		0	9 442
Ärikasum		2 409 466	2 939 937
Finantstulud- ja kulud			
intressikulud	6	-724 889	-655 652
kasum (kahjum) valuutakursi muutusest		-2 637	-1 500
muud finantstulud ja -kulud		84 819	52 811
Kokku finantstulud ja -kulud		-642 707	-604 341
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		1 766 759	2 335 596

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31. 03. 2006

Signature/allkiri K. K.

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2005	2004
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	2 409 466	2 939 937
Korrigeerimised (+/-)		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	1 025 278	1 035 772
Kasum(kahjum) valuutakursi muutusest	-2 637	-1 501
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	3 432 107	3 974 208
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-121 555	-768 190
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 790 342	1 438 088
Põhitegevuse genereeritud raha	1 520 210	4 644 106
Intressimaksed	-332 616	-444 332
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1 187 594	4 199 774
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-44 658	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-1 900 330	-6 360 175
Antud laenud	0	-2 700 000
Intresside laekumised	4 263	-60
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-1 940 725	-9 060 235
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenu võtmine	7 680 896	6 762 453
Laenude tagasimaksmine	-6 983 908	-1 708 303
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	696 988	5 054 150
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-56 143	193 689
RAHA ALGJÄÄK	225 164	31 475
RAHA LÖPPJÄÄK	169 021	225 164

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reserv-kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.04	40 000	4 000	1 137 054	1 488 968	2 670 022
Eelmise perioodi kasum			1 488 968	-1 488 968	
2004.a. kasum				2 335 596	
Seisuga 31.12.04	40 000	4 000	2 626 022	2 335 596	5 005 618
Seisuga 01.01.05	40 000	4 000	2 626 022	2 335 596	5 005 618
Eelmise perioodi kasum			2 335 596	-2 335 596	
2005.a. kasum				1 766 759	
Seisuga 31.12.05	40 000	4 000	4 961 618	1 766 759	6 772 377

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

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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31.03.2006

Signature/alkiri E. K. P.

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Sepise Kinnisvara 2005. 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.

Finantsvarad on üldjuhul kajastatud bilansis soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarde oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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 vähendamisenä.

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 laekuvas 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 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.]

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31.03.2006

Signature/allkiri KPMG

KPMG, Tallinn

Materiaalne põhivara

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

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 akumuliseeritud 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. Muud 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 rendimaksete nüüdisväärtusega, 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31.03.2006

Signature/allkiri K. P.

KPMG, Tallinn

29-07-2006

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 23/77 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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. 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. 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

	31.12.2005	31.12.2004
Antud laenu	2 700 000	2 700 000
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (Lisa 11)	53 248	31 159
Muud nõuded kokku	2 753 248	2 731 159

Lisa 2 Ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	0	234
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	16 898	18 170
Viitlaekumised kokku	16 898	18 404

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31.03.2006
Signature/allkiri K. K.

KPMG, Tallinn

Lisa 3 Maksud

	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	51 525	0	57 306
Üksikisiku tulumaks	0	0	129	0
Sotsiaalmaks	0	0	101	0
Töötuskindlustusmaks	0	0	4	0
	0	51 525	234	57 306

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	KOKKU
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

Soetusmaksumus 01.01.2004	1 119 760	24 683 368	25 803 128
Soetamine	36 500	4 916 546	4 953 046
Soetusmaksumus 31.12.2004	1 156 260	29 599 914	30 756 174
Akumuleeritud kulum 01.01.2004	0	307 435	307 435
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	970 713	970 713
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	1 278 148	1 278 148
Jääkmaksumus 01.01.2004	1 119 760	24 375 933	25 495 693
Jääkmaksumus 31.12.2004	1 156 260	28 321 766	29 478 026

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 345 714	4 577 023
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	938 070	833 399
Amortisatsioon	1 025 278	1 035 772
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 382 366	2 707 852

Väljarenditava vara bilansiline jääkmaksumus on 28 524 882 rooni.

2006 aasta planeeritud renditulu mittekatkestavatest lepingutest on 4,497 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 identitseerimiseks

Date/kuupäev 31.03.2006

Signature/allkiri K.K.P.

KPMG, Tallinn

Lisa 5 Materiaalne põhivara

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

Soetusmaksumus 01.01.2004	111 360	228 512	4 684 315	0	5 024 187
Mahakandmine (-)	0	-47 141	0	0	-47 141
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringuks	0	0	-4 684 315	0	-4 684 315
Soetusmaksumus 31.12.2004	111 360	181 371	0	0	292 731
Akumuleeritud kulum 01.01.2004	9 200	173 900	0	0	183 100
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	24 721	40 338	0	0	65 059
Mahakantud põhivara kulum (-)		-47 141	0	0	-47 141
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	33 921	167 097	0	0	201 018
Jääkmaksumus 01.01.2004	102 160	54 612	4 684 315	0	4 841 087
Jääkmaksumus 31.12.2004	77 439	14 274	0	0	91 713

Lisa 6 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenu	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	

	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi-määr
Pikaajalised pangalaenu	10 945 813	2 037 311	8 168 814	0	
s.h AS Hansapank	4 793 116	1 342 317	3 450 799	0	Euribor+1,5%
AS Hansapank	2 027 683	195 002	1 092 993	739 668	Euribor+1,5%
AS Eesti Ühispank	4 125 014	499 992	3 625 022	0	Euribor+1,79%
Kokku	10 945 813	2 037 311	8 168 814	739 668	

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31. 03. 2006

Signature/allkiri K. Lep

KPMG, Tallinn

29-07-2006

Lisa 7 Müügitulu

OÜ SEPISE KINNISVARA müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2005	2004
Eesti	4 372 814	4 818 550

OÜ SEPISE KINNISVARA müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2005	2004
Renditeenused	4 345 714	4 577 023
Muud müügitulud	27 100	241 527
Kokku	4 372 814	4 818 550

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

	2005	2004
Halduskulud	102 000	102 000
Juhtimisteenused	432 000	432 000
Muud	403 402	299 399
Mitmesugused tegevuskulud kokku	937 402	833 399

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ SEPISE KINNISVARA poolt saadud laenu (31. detsembri 2005 seisuga 8 902 801 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad: (lisa 4)

1. Hüpoteek kinnistule Keevise 2.
2. Ühishüpoteek kinnistule Sepise 18/20, tagab ka konsolideerimisgrupi ettevõtete kohustusi

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2004.

Lisa 10 Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum bilansipäeva seisuga 31.12.2005 moodustas 6 728 377 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 547 527 krooni, seega on netodividendidena võimalik välja maksta 5 180 850 krooni.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31. 03. 2006

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

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 tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nede lähisugulased;

OÜ SEPISE KINNISVARA on 2004. a ja 2005.a ostnud ning osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2005		2004	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Cargo Handling OÜ (renditeenus ja kommunaalkulud)	0 1 641 468		32 059 1 143 756	
Air Cargo Estonia	591 032	560 474	549 580	558 954
<i>s.h. renditeenus ja vahendatavad kommunaalkulud</i>	545 657	560 474	0	0
<i>intressid</i>	45 375	0	0	0
ACE Logistics Group	647 417	0	599 333	0
<i>s.h. juhtimisteenus</i>	432 000	0	432 000	0
<i>intressid</i>	215 417	0	167 333	0
ACE Logistics UAB	43 316	0	23 917	0
<i>s.h. intressid</i>	43 316	0	23 917	0
Cargo Handling AS	59 218	0	0	0
<i>s.h. intressid</i>	59 218	0	0	0
Airproxy AS	14 317	0	0	0
<i>s.h. intressid</i>	14 317	0	0	0
Teenuste ost-müük kokku	1 355 300 2 201 942	1 204 889 1 702 710		

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Cargo Handling OÜ	37 769	17 917
Air Cargo Estonia AS	15 479	13 242
Jaanus Oidsalu	2 700 000	2 700 000
Lühiajalised nõuded kokku	2 753 248	2 731 159
Jaanus Oidsalu	133 425	52 425
Viitlaekumised	133 425	52 425
ACE Logistics Group AS	4 232 750	8 944 813
Cargo Handling OÜ	2 759 218	944
ACE Logistics UAB	1 881 860	1 836 545
Airproxy AS	1 864 317	0
Air Cargo Estonia AS	7 186 145	5 755 642
Lühiajalised kohustused kokku (lisa 12)	17 924 290	16 538 044

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31.03.2006

Signature/allkiri KPMG

KPMG, Tallinn

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
29-07-2006

Lisa 12 Laenud seotud osapooltega

	31.12.2005	Intressimäär	31.12.2004	
Jaanus Oidsalu	2 700 000	3 %	2 700 000	3%
Lühiajalised laenud kokku	2 753 248		2 731 159	
ACE Logistics Group AS	3 850 000	5 %	8 735 000	5 %
Cargo Handling OÜ	2 700 000	3,5 %	0	
ACE Logistics UAB	1 812 628	2,5 %	1 812 628	2,5 %
Airproxy AS	1 850 000	3,5 %	0	
Air Cargo Estonia AS	3 075 000	3,5 %	0	
Lühiajalised kohustused kokku	13 287 628		10 547 628	

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

Initialled for identification purposes only

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31.03.2006
Signature/allkiri K. K.

KPMG, Tallinn

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ SEPISE KINNISVARA juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas 1 766 759 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 1 766 759 krooni

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

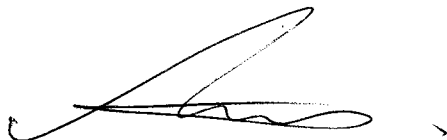
Date/kuupäev 31.03.2006

Signature/allkiri KPMG

KPMG, Tallinn

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ SEPISE KINNISVARA 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
_____ 2006, kinnitamine



Juhatuse esimees
Andres Matkur



KPMG Baltics AS
Ahtri 10A
Tallinn 10151
Estonia

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

SISSE TULNUD

29 -07- 2006

Audiitori järeldusotsus

OÜ Sepise Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Sepise Kinnisvara (edaspidi "ettevõtte") 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 15. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 31. märts 2006

Taivo Epper
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

