

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OSAÜHING SEPISE KINNISVARA

registrikood: 10430693

tänavanimi: Sepise 1

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6401401, +372 6401448

faks: +372 6401408

e-posti aadress: info@ace.ee

Sisukord

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Sepise Kinnisvara OÜ kuulub ACE Logistics Group ettevõtete kontserni.

Ettevõtte 2013.a. finantstulemused vastasid üldplaanis prognoosidele.

Tulud, kulud ja kasum

Sepise Kinnisvara OÜ realiseerimise netokäive 2013.a. oli 128 954 eurot.

Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis-, ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõtte koosseisulisi töötajaid 2013.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusel tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sepise Kinnisvara OÜ peamiseks eesmärgiks 2014. aastal on hoida rendipindade täituvust vähemalt 2013 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:

			2013	2012	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal			61%	31%	Puhaskasum/müügitulu
Ärikasumi marginaal			69%	43%	Ärikasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus			10%	6%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja			0,53	0,58	Käibevarad/lühiajalised kohustused
Omakapitali määär			75 %	61%	Omakapital/koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 029	29 075	2
Nõuded ja ettemaksed	17 574	26 061	3
Kokku käibevara	28 603	55 136	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	222 504	217 327	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 903 820	1 535 028	
Materiaalne põhivara	427	854	6
Kokku põhivara	2 126 751	1 753 209	
Kokku varad	2 155 354	1 808 345	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	40 000	63 179	7
Võlad ja ettemaksed	13 796	32 302	8
Kokku lühiajalised kohustused	53 796	95 481	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	321 000	321 000	7
Võlad ja ettemaksed	182 968	292 020	8
Kokku pikaajalised kohustused	503 968	613 020	
Kokku kohustused	557 764	708 501	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 465 824	1 029 643	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 954	67 389	
Kokku omakapital	1 597 590	1 099 844	
Kokku kohustused ja omakapital	2 155 354	1 808 345	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	212 366	214 634	11
Mitmesugused tegevuskulud	-65 639	-58 696	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-427	-63 474	6
Muud ärikulud	0	-5	
Kokku ärikasum (-kahjum)	146 300	92 459	
Muud finantstulud ja -kulud	-17 346	-25 070	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	128 954	67 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 954	67 389	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	146 300	92 459	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	427	63 474	6
Kokku korrigeerimised	427	63 474	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 487	10 986	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-150 083	-92 052	8
Laekunud intressid	157	20	
Makstud intressid	-155	-1 607	
Kokku rahavood äritegevusest	5 133	73 280	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-23 179	-67 995	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 179	-67 995	
Kokku rahavood	-18 046	5 285	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 075	23 790	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 046	5 285	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 029	29 075	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	1 029 643	1 032 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)			67 389	67 389
31.12.2012	2 556	256	1 097 032	1 099 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)			128 954	128 954
Muud muutused omakapitalis			368 792	368 792
31.12.2013	2 556	256	1 594 778	1 597 590

Seoses uute raamatupidamisstandarditega on 2013 aastal muudetud kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtteid. Uue raamatupidamisstandardi kohaselt tuleb kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastada õiglasel väärtuses. Hindamine on viidud läbi 2014 aasta alguses, kuid juhtkonna hinnangul ei ole aruandeaastal kinnisvaraturul olulisi muutusi toimunud ning sellest tulenevalt on kogu ümberhindlusest tulenev vahe õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Algbilansi korrigeerimine seisuga 01. jaanuar 2013 kajastub real „Muud muutused omakapitalis“.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sepise Kinnisvara 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eur-s.

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 laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

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 õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole usaldusväärselt võimalik määrata, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetushinnas.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

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 tööõudlust 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 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.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. 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 kehtivate 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 Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	11 029	29 075

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 574	17 574	
Ostjatelt laekumata arved	20 214	20 214	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 640	-2 640	
Muud nõuded	222 504		222 504
Laenunõuded	172 561		172 561
Intressinõuded	49 943		49 943
Kokku nõuded ja ettemaksed	240 078	17 574	222 504

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 061	26 061	
Ostjatelt laekumata arved	28 701	28 701	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 640	-2 640	
Muud nõuded	217 327		217 327
Laenunõuded	172 561		172 561
Intressinõuded	44 766		44 766
Kokku nõuded ja ettemaksed	243 388	26 061	217 327

Seotud isikutele antud laenu intressimäär 3% aastas, tähtaeg 31.12.2014.a,
tagatis Põllumajandusmaa Harjumaa, Saue vald, Jõgisoo küla, Vahtra kinnistu
registriosa tunnusega 72703:002:0110

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 446	2 958
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 446	2 958

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	229 315	1 891 779	2 121 094
Akumuleeritud kulum	0	-523 019	-523 019
Jääkmaksumus	229 315	1 368 760	1 598 075
Amortisatsioonikulu	0	-63 047	-63 047
31.12.2012			
Soetusmaksumus	229 315	1 891 779	2 121 094
Akumuleeritud kulum	0	-586 066	-586 066
Jääkmaksumus	229 315	1 305 713	1 535 028
Ümberklassifitseerimised	-229 315	-1 305 713	-1 535 028
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Ümberklassifitseerimised	1 535 028
Muud muutused	368 792
31.12.2013	1 903 820

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	210 340	214 160

Seoses uute raamatupidamisstandarditega on 2013 aastal muudetud kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtteid. Uue raamatupidamisstandardi kohaselt tuleb kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastada õiglases väärtuses. Hindamine on viidud läbi 2014 aasta alguses, kuid juhtkonna hinnangul ei ole aruandeaastal kinnisvaraturul olulisi muutusi toimunud ning sellest tulenevalt on kogu ümberhindlusest tulenev vahe õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Algbilansi korrigeerimine seisuga 01. jaanuar 2013 kajastub real „Muud muutused omakapitalis“.

Arvestades antud objekti olemust, kaaludes selle positiivseid ja negatiivseid tegureid ja prognoosides tegevustulu ja väärtuse kasvu prognoosiperioodil, on rakendanud antud objekti puhul diskontomäärana ca 11,6%.

Diskonteerimisperioodiks on valitud 5 aastat.

Kapitalisatsioonimäär 6.a lõpus 9,0%

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	12 598	2 135	14 733
Akumuleeritud kulum	-12 598	-854	-13 452
Jääkmaksumus	0	1 281	1 281
Amortisatsioonikulu	0	-427	-427
31.12.2012			
Soetusmaksumus	12 598	2 135	14 733
Akumuleeritud kulum	-12 598	-1 281	-13 879
Jääkmaksumus	0	854	854
Amortisatsioonikulu	0	-427	-427
31.12.2013			
Soetusmaksumus	12 598	2 135	14 733
Akumuleeritud kulum	-12 598	-1 708	-14 306
Jääkmaksumus	0	427	427

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
ACE Logistics Group AS	170 000	40 000	130 000	
ACE Logistics Estonia AS	191 000	0	191 000	
Pikaajalised laenud kokku	361 000	40 000	321 000	
Laenukohustused kokku	361 000	40 000	321 000	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank AS	15 187	15 187		
SEB Pank AS	7 992	7 992		
Lühiajalised laenud kokku	23 179	23 179		
Pikaajalised laenud				
ACE Logistics Group AS	170 000	40 000	130 000	
ACE Logistics Estonia AS	191 000	0	191 000	
Pikaajalised laenud kokku	361 000	40 000	321 000	
Laenukohustused kokku	384 179	63 179	321 000	

Swedbank AS intressimäär Euribor+1,45%, alusvalluta EUR, tähtaeg 14.11.2013

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

ACE Logistics Estonia AS intressimäär 5%, alusvaluuta EUR, tähtaeg 30.04.2016

ACE Logistics Group AS intressimäär 5%, alusvaluuta EUR, tähtaeg 2014

OÜ Sepise Kinnisvara laenu (31.12.2012 seisuga 23 179 EUR) tagatiseks on panditud järgmised varad:

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

319 558 EUR

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteegid kinnistule Sepise 3 ja Keevise 15/Sepise 1 summas 626 334 EUR ja 207 265 EUR.

Tagavad ka konsolideerimisgrupi ettevõtete kohustusi.

Panditud vara bilansiline väärtus 1 368 760 EUR.

Eelpool nimetatud varad olid panditud ka vastavalt kuni 14.11.2013 ja 11.05.2013.a.

vt. Lisa 14 Võlad seotud osapooltega

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 394	9 394	0		
Maksuvõlad	2 446	2 446	0		4
Saadud ettemaksed	1 956	1 956	0		
Intressivõlad	182 968	0	182 968		
Kokku võlad ja ettemaksed	196 764	13 796	182 968		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 706	9 706	0		
Maksuvõlad	2 958	2 958	0		4
Saadud ettemaksed	858	858	0		
Võlad grupi ettevõtetele	150 219	18 642	131 577		
Intressivõlad	160 443	0	160 443		
Muud viitvõlad	138	138	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	324 322	32 302	292 020		

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 259 875	866 656
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	334 903	230 376
Kokku tingimuslikud kohustused	1 594 778	1 097 032

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	212 366	214 634
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	212 366	214 634
Kokku müügitulu	212 366	214 634
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	210 341	214 160
Muud müügitulud	2 025	474
Kokku müügitulu	212 366	214 634

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 413
Juhtimisteenus	27 876	27 876
Muud kulud	31 631	22 722
Halduskulud	6 132	6 685
Kokku mitmesugused tegevuskulud	65 639	58 696

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Saadud dividendid ja intressid	14	18
Saadud dividendid ja intressid, seotud osapooled	5 177	5 177
Makstud dividendid ja intressid	-154	-1 603
Makstud dividendid ja intressid, seotud osapooled	-22 525	-28 664
Muud finantstulud	142	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-17 346	-25 070

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ACE Logistics Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	229	271 305	206	273 956
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 747	272 663	6 064	397 706
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	222 504		217 327	

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	28 343	4 542
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 573	190 235
2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	27 903	4 675
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 421	196 489

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2014

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES MATKUR	Juhatuse liige	07.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sepise Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Sepise Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 16, 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Tallinn
7. mail 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	07.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 465 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 954
Kokku	1 594 778

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	210341	99.05%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS ACE Logistics Group	10523510	Sepise 1, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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