

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OSAÜHING SEPISE KINNISVARA

registrikood: 10430693

tänavatänu nimi, Sepise tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6401401, +372 6401448

faks: +372 6401408

e-posti aadress: andres@ace.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Tulumaks	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Sepise Kinnisvara OÜ kuulub ACE Logistics Group AS ettevõtete kontserni.

Tulud, kulud ja kasum

Sepise Kinnisvara OÜ müügitulu 2020.a. oli 170 921 eurot ja kasum 63 483 eurot.

Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis- ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõttel koosseisulisi töötajaid 2020.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sepise Kinnisvara OÜ peamiseks eesmärgiks 2021. aastal on hoida üüripindade kõrget täituvust 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:

	2020	2019	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal	37%	74%	Puhaskasum/müügitulu
Ärikasumi marginaal	52%	90%	Ärikasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus	3%	7%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,91	1,97	Käibevarad/lühiajalised kohustised
Omakapitali määra	97%	98%	Omakapital/koguaktivad

Aruandeaastal on kontserni tegevus olnud mõjutatud koroonaviiruse levikust tingitud majanduskeskkonna muutustest. 2020. aastal on selle tulemusel vähenenud kontserni konsolideeritud müügitulu ligikaudu 8 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 468	67 415	2
Nõuded ja ettemaksed	7 156	9 974	3
Kokku käibevarad	58 624	77 389	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 473 266	2 479 875	6
Materiaalsed põhivarad	947	1 787	7
Kokku põhivarad	2 474 213	2 481 662	
Kokku varad	2 532 837	2 559 051	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	64 677	39 374	8
Kokku lühiajalised kohustised	64 677	39 374	
Kokku kohustised	64 677	39 374	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 401 865	2 357 651	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 483	159 214	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 468 160	2 519 677	
Kokku omakapital	2 468 160	2 519 677	
Kokku kohustised ja omakapital	2 532 837	2 559 051	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	170 921	214 746	11
Muud äritulud	6 832	46 522	6
Mitmesugused tegevuskulud	-80 709	-63 722	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-840	-864	7
Muud ärikulud	-8 049	-2 475	
Ärikasum (kahjum)	88 155	194 207	
Intressitulud	8	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	88 163	194 214	
Tulumaks	-24 680	-35 000	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 483	159 214	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	63 483	159 214	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	88 155	194 207	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	840	864	7
Muud korrigeerimised	6 609	-46 522	6
Kokku korrigeerimised	7 449	-45 658	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 819	3 367	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	25 303	17 265	8
Laekunud intressid	7	5	
Kokku rahavood äritegevusest	123 733	169 186	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-2 524	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 524	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-115 000	-140 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 680	-35 000	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-139 680	-175 000	
Kokku rahavood	-15 947	-8 338	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	67 415	75 753	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 947	-8 338	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	51 468	67 415	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	256	2 497 651	2 500 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)			159 214	159 214
Väljakuulutatud dividendid			-140 000	-140 000
31.12.2019	2 556	256	2 516 865	2 519 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)			63 483	63 483
Väljakuulutatud dividendid			-115 000	-115 000
31.12.2020	2 556	256	2 465 348	2 468 160

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sepise Kinnisvara 2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtudes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Sepise Kinnisvara OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50 % tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte valitseb tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Konsolideerimise eesmärgil on tütarettevõtte aruandeid vajadusel muudetud selliselt, et need vastaksid emaettevõtte poolt kasutatavatele arvestuspõhimõtetele. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühenduse käigus uute tütarettevõtete soetusi kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil, kui äriühendus ei toimunud ühise valitseva mõju all. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

2020. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad emaettevõtte Sepise Kinnisvara OÜ ja tütarettevõtte

Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ finantsandmed ja muu info.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Tütarettevõtte osad on emaettevõtte bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Investeeringud tütarettevõttesse on emaettevõtte bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Seotud osapooled

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele. Seotud osapooled on:

- 1) emaettevõtte ACE Logistics Group AS ning emaettevõtte omanikud;
- 2) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- 3) Sepise Kinnisvara OÜ juhatuse liikmed;
- 4) eespool nimetatud isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse pangakontodel olev raha.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 väärtuse meetodil ning õiglase väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole usaldusväärselt võimalik määrata, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni 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 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:

- 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.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle kontsernile.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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 üldjuhul maksumääraga 20/80 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.

Alates 2019. aastast on võimalik teatud juhul dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat määra saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimaks arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, 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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

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.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	51 468	67 415
Kokku raha	51 468	67 415

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 373	6 373	
Ostjatelt laekumata arved	6 373	6 373	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	15
Muud nõuded	8	8	
Intressinõuded	8	8	
Ettemaksed	775	775	
Tulevaste perioodide kulud	775	775	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 156	7 156	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 874	1 874	
Ostjatelt laekumata arved	1 874	1 874	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 553	6 553	15
Muud nõuded	7	7	
Intressinõuded	7	7	
Ettemaksed	1 540	1 540	
Tulevaste perioodide kulud	1 540	1 540	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 974	9 974	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 877	0	5 609
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 877	0	5 609

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10817736	Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ	Eesti	Põllumajandus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ	2 584	2 584
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 584	2 584

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	2 433 353
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	46 522
31.12.2019	2 479 875
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 609
31.12.2020	2 473 266

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	170 452	214 655
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 645	34 472

Sepise Kinnisvara OÜ ja tema tütarettevõttele Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul on õiglase väärtuse määramisel kasutatud sõltumatu eksperdi OÜ Lahe Kinnisvara Hindamine hinnangut turuväärtuste kohta 31.12.2020 ja 31.12.2019

Maatulundusmaad - haritavad maad (kinnistud) on hinnatud võrdlusmeetodil lähtudes eeldusest, et viimase aastaga on selles turusektoris hinnad tõusnud ca 20% (2019: 20%).

Väljarenditavad objektid (kinnistud) on hinnatud tulumeetodil (diskonteeritud rahavoogude meetod) lähtudes viie aasta neto rahavoogudest ja objektide eeldatavast turuväärtusest perioodi lõpus kasutades diskontomäära 10% aastas (2019: 10%)

Ärimaad (kinnistud) on hinnatud võrdlusmeetodil lähtudes teostatud võrdlustehingutest, Maa-ameti statistikast ja pakkumistega seotud informatsioonist.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	12 598	4 027	16 625
Akumuleeritud kulum	-12 598	-3 900	-16 498
Jääkmaksumus	0	127	127
Ostud ja parendused	0	2 524	2 524
Amortisatsioonikulu	0	-864	-864
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 598	6 551	19 149
Akumuleeritud kulum	-12 598	-4 764	-17 362
Jääkmaksumus	0	1 787	1 787
Ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-840	-840
31.12.2020			
Soetusmaksumus	12 598	6 551	19 149
Akumuleeritud kulum	-12 598	-5 604	-18 202
Jääkmaksumus	0	947	947

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 125	8 125	
Maksuvõlad	1 877	1 877	4
Saadud ettemaksed	54 675	54 675	
Kokku võlad ja ettemaksed	64 677	64 677	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 689	10 689	
Maksuvõlad	5 609	5 609	4
Saadud ettemaksed	23 076	23 076	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 374	39 374	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 978 209	2 016 748
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	487 139	500 117
Kokku tingimuslikud kohustised	2 465 348	2 516 865

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	170 921	214 746
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	170 921	214 746
Kokku müügitulu	170 921	214 746
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	170 452	214 368
Muud müügitulud	469	378
Kokku müügitulu	170 921	214 746

Aruandeaastal on kontserni tegevus olnud mõjutatud koroonaviiruse levikust tingitud majanduskeskkonna muutustest. 2020. aastal on selle tulemusel vähenenud kontserni konsolideeritud müügitulu ligikaudu 8 000 eurot.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Juhtimisteenus	29 268	27 876
Muud kulud	20 578	6 898
Halduskulud	21 506	19 121
Juriidilised-ja auditikulud	3 242	3 575
Maamaks	4 505	4 531
Kindlustuskulud	1 610	1 721
Kokku mitmesugused tegevuskulud	80 709	63 722

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2020. aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	115 000	24 680	140 000	35 000
Eesti	115 000	24 680	140 000	35 000
Kokku	115 000	24 680	140 000	35 000

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	ACE Logistics Group AS
---	------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	202	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	36	6 351	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	29 268	1 798	27 876	5 832
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	51 578	0	156 971

Aruandeaastal ja eelmisel aastal on seotud osapooltele müüdud ja neilt ostetud teenuseid.

Aruandeaastal ja eelmisel aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

Konsolideeritud kasumiaruandes kajastuvad teenuste müügid real „Müügitulu“ ja teenuste ostud real „Mitmesugused tegevuskulud“.

Konsolideeritud bilansis kajastuvad seotud osapoolte nõuded real „Nõuded ja ettemaksed“ ja seotud osapoolte kohustised real „Võlad ja ettemaksed“.

Sepise Kinnisvara OÜ kinnistu, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 on 1 801 377 eurot, on seotud tagatiseks seotud osapoole pangalaenu kohustuse katteks. Nimetatud laen lõppes 2019. aasta juunikuus.

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	46 864	63 152
Nõuded ja ettemaksed	7 156	9 974
Kokku käibevarad	54 020	73 126
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 584	2 584
Nõuded ja ettemaksed	24 300	24 300
Kinnisvarainvesteeringud	2 430 067	2 439 476
Materiaalsed põhivarad	946	1 786
Kokku põhivarad	2 457 897	2 468 146
Kokku varad	2 511 917	2 541 272
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	64 677	39 374
Kokku lühiajalised kohustised	64 677	39 374
Kokku kohustised	64 677	39 374
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 384 086	2 343 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 342	155 241
Kokku omakapital	2 447 240	2 501 898
Kokku kohustised ja omakapital	2 511 917	2 541 272

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	170 543	214 368
Muud äritulud	4 032	42 864
Mitmesugused tegevuskulud	-80 672	-63 710
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-840	-864
Muud ärikulud	-8 049	-2 424
Kokku ärikasum (-kahjum)	85 014	190 234
Intressitulud	8	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 022	190 241
Tulumaks	-24 680	-35 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 342	155 241

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	85 014	190 234
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	840	864
Muud korrigeerimised	9 409	-42 864
Kokku korrigeerimised	10 249	-42 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 819	3 367
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	25 303	17 265
Laekunud intressid	7	5
Kokku rahavood äritegevusest	123 392	168 871
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-2 524
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 524
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-115 000	-140 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 680	-35 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-139 680	-175 000
Kokku rahavood	-16 288	-8 653
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	63 152	71 805
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 288	-8 653
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 864	63 152

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	256	2 483 845	2 486 657
Aruandeaasta kasum (kahjum)			155 241	155 241
Väljakuulutatud dividendid			-140 000	-140 000
31.12.2019	2 556	256	2 499 086	2 501 898
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 584	-2 584
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			20 363	20 363
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 556	256	2 516 865	2 519 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)			60 342	60 342
Väljakuulutatud dividendid			-115 000	-115 000
31.12.2020	2 556	256	2 444 428	2 447 240
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 584	-2 584
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			23 504	23 504
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 556	256	2 465 348	2 468 160

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2021

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES MATKUR	Juhatuse liige	18.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Sepise Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Sepise Kinnisvara ja tema tütarettevõtte (koos kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamusel eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sven Siliing

Vandeauditori number 502

BDO Eesti AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 1

Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

18.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN SILING	Vandeaudiitor	18.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 401 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 483
Kokku	2 465 348
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 465 348
Kokku	2 465 348

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	170543	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS ACE Logistics Group	10523510	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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