

## KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2022****ärinimi: OSAÜHING SEPISE KINNISVARA****registrikood: 10430693**

**tänava/talu nimi, Sepise tn 1**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 11415

**telefon:** +372 6401401, +372 6401448

**faks: +372 6401408**

**e-posti aadress:** andres@ace.ee

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 5  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 5  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 6  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 7  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 9  |
| Lisa 2 Raha                                           | 11 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 12 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 12 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 13 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                       | 13 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad                         | 14 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                            | 15 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad              | 15 |
| Lisa 10 Osakapital                                    | 15 |
| Lisa 11 Müügitulu                                     | 16 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud                     | 16 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                                   | 16 |
| Lisa 14 Tulumaks                                      | 16 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                              | 17 |
| Lisa 16 Konsolideerimata bilanss                      | 18 |
| Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 18 |
| Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 19 |
| Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 20 |
| Aruande allkirjad                                     | 21 |
| Vandeauditori aruanne                                 | 22 |

## 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 2022.a. oli 226 976 eurot (2021: 202 387 eurot) ja kasum 162 904 eurot (2021: 274 240 eurot).

Üldine makromajanduslik olukord otsest mõju ettevõtte majandustulemustele aruandeaastal ei avaldanud. Ettevõtte finantstulemus vastas prognoositule. Küll aga muudeti ja otsustati sisse viia kõikidesse üürilepingutesse üürihinna iga-aastase indekseerimise tingimuse, mis edaspidi sõltub tarbijahinnaindeksi aastastest muutusest.

### Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis- ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõtteel koosseisulisi töötajaid 2022.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusele tasusid ei makstud.

### Tütarettevõtte

Sepise Kinnisvara OÜ-le kuulub 100 % osalusega tütarettevõtte Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ. Väisriigis Sepise Kinnisvara OÜ-l filiaale registreeritud ei ole.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sepise Kinnisvara OÜ peamiseks eesmärgiks 2023. 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.

### Investeeringud

Aruandeaastal on investeeritud kinnisvarasse 25 100 eurot (2021: 4 757 eurot). 2023. aastaks ei ole olulisi investeeringuid planeeritud.

### Mõningaid suhtarve ettevõtte majandustegevusest (konsolideeritud tulemuste põhjal):

|                       | 2022 | 2021 | Arvutusvalem         |
|-----------------------|------|------|----------------------|
| Puhaskasumi marginaal | 72%  | 136% | Puhaskasum/müügitulu |
| Äri kasumi marginaal  | 78%  | 146% | Äri kasum/müügitulu  |

|                                      |      |      |                                         |
|--------------------------------------|------|------|-----------------------------------------|
| Omakapitali puhastootlus             | 6%   | 11%  | Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 2,23 | 1,62 | Käibevarad/lühiajalised kohustised      |
| Omakapitali määr                     | 98%  | 98%  | Omakapital/koguaktivad                  |

**Mõningaid suhtarve ettevõtte majandustegevusest (konsolideerimata tulemuste põhjal):**

|                                      | 2022 | 2021 | Arvutusvalem                            |
|--------------------------------------|------|------|-----------------------------------------|
| Puhaskasumi marginaal                | 64%  | 135% | Puhaskasum/müügitulu                    |
| Ärikasumi marginaal                  | 70%  | 146% | Ärikasum/müügitulu                      |
| Omakapitali puhastootlus             | 6%   | 11%  | Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 2,11 | 1,53 | Käibevarad/lühiajalised kohustised      |
| Omakapitali määr                     | 98%  | 98%  | Omakapital/koguaktivad                  |

Juhtkonna tänase parima teadmise kohaselt Vene-Ukraina sõjal olulist negatiivset mõju ettevõtte tegevusele lähiajal ei ole. Aruandeaastal ei ole Covid-19 levik kontserni tegevusele otsest mõju avaldanud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevarad                                                               |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 98 403           | 60 433           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 28 514           | 33 021           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>126 917</b>   | <b>93 454</b>    |         |
| Põhivarad                                                                |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 2 635 314        | 2 591 376        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 0                | 106              | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>2 635 314</b> | <b>2 591 482</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>2 762 231</b> | <b>2 684 936</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustised                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 56 927           | 57 536           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>56 927</b>    | <b>57 536</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>56 927</b>    | <b>57 536</b>    |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 2 556            | 2 556            | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 2 539 588        | 2 350 348        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 162 904          | 274 240          |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>2 705 304</b> | <b>2 627 400</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>2 705 304</b> | <b>2 627 400</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>2 762 231</b> | <b>2 684 936</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                                | 226 976        | 202 387        | 11      |
| Muud äritulud                                            | 19 814         | 161 063        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -69 951        | -59 376        | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -106           | -841           | 7       |
| Muud ärikulud                                            | 0              | -7 665         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>176 733</b> | <b>295 568</b> |         |
| Intressitulud                                            | 8              | 9              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>176 741</b> | <b>295 577</b> |         |
| Tulumaks                                                 | -13 837        | -21 337        | 14      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>162 904</b> | <b>274 240</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 162 904        | 274 240        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2022           | 2021            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 176 733        | 295 568         |         |
| Korrigeerimised                                       |                |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 106            | 841             | 7       |
| Muud korrigeerimised                                  | -18 838        | -114 149        | 6       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-18 732</b> | <b>-113 308</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 4 507          | -52 951         | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -610           | -7 140          | 8       |
| Laekunud intressid                                    | 9              | 8               |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>161 907</b> | <b>122 177</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                |                 |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -25 100        | -4 757          | 6       |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist            | 0              | 27 882          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-25 100</b> | <b>23 125</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                 |         |
| Makstud dividendid                                    | -85 000        | -115 000        |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -13 837        | -21 337         | 14      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-98 837</b> | <b>-136 337</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>37 970</b>  | <b>8 965</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 60 433         | 51 468          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>37 970</b>  | <b>8 965</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 98 403         | 60 433          | 2       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                                                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             |           |
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| 31.12.2020                     | 2 556                                                       | 256                          | 2 465 348                   | 2 468 160 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 0                            | 274 240                     | 274 240   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                                                           | 0                            | -115 000                    | -115 000  |
| 31.12.2021                     | 2 556                                                       | 256                          | 2 624 588                   | 2 627 400 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 0                            | 162 904                     | 162 904   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                                                           | 0                            | -85 000                     | -85 000   |
| 31.12.2022                     | 2 556                                                       | 256                          | 2 702 492                   | 2 705 304 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Sepise Kinnisvara 2022. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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.

2022. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad emaettevõtte Sepise Kinnisvara OÜ ja tütarettevõtte

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

Tütar- 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 äriliste 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 laekuvas 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 kajastatavatel 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 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:

- 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. Kasutusrendimaksed 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 dividendimaksela, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse 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)

|                   | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Pangakontod       | 98 403        | 60 433        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>98 403</b> | <b>60 433</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 26 591        | 26 591         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 26 591        | 26 591         |
| Muud nõuded                       | 9             | 9              |
| Intressinõuded                    | 9             | 9              |
| Ettemaksed                        | 1 914         | 1 914          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 914         | 1 914          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>28 514</b> | <b>28 514</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 31 473        | 31 473         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 31 473        | 31 473         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 0             | 0              |
| Muud nõuded                       | 8             | 8              |
| Intressinõuded                    | 8             | 8              |
| Ettemaksed                        | 1 540         | 1 540          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 540         | 1 540          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>33 021</b> | <b>33 021</b>  |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2022 |              | 31.12.2021 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0          | 2 098        | 0          | 2 191        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> |            | <b>2 098</b> | <b>0</b>   | <b>2 191</b> |

Vt ka lisa 8.

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                                     |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus              | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                                     |            |                | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 10817736                                               | Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ | Eesti      | Põllumajandus  | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2021   | 31.12.2022   |
| Peedrega-Peedla Põllud ja metsad OÜ                                   | 2 584        | 2 584        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>2 584</b> | <b>2 584</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2020</b>                         | 2 473 266        |
| Ostud ja parendused                       | 4 757            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 114 149          |
| Müügid                                    | -796             |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>2 591 376</b> |
| Ostud ja parendused                       | 25 100           |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 18 838           |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>2 635 314</b> |

|                                                 | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 225 643 | 201 054 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 36 111  | 33 185  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0       | 47 711  |

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 31.12.2022 ja 31.12.2021.

Maatulundusmaad - haritavad maad (kinnistud) on hinnatud võrdlusmeetodil lähtudes eeldusest, et viimase aastaga on selles turusektoris hinnad tõusnud ca 38% (2021: 2,5%).

Väljarenditavad objektid (kinnistud) on hinnatud tulumeetodil (diskonteeritud rahavoogude meetod) lähtudes viie aasta neto rahavoogudest ja objektide eeldatavast turuväärtusest perioodi lõpus kasutades diskontomäära 10% aastas (2021: 10%).

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

seotud informatsioonist.

ACE Logistics Group AS-i kuuluvatel ettevõtetel on õigus taotleda Swedbank`lt garantiikirju summas kuni 200 000 eurot (2021: 384 000 eurot), mille tagatiseks on Sepise Kinnisvara OÜ seadnud kaks kinnisvarainvesteeringut bilansilises maksumuses 1 887 000 eurot (31.12.2021 seisuga 1 865 000 eurot).

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Kokku   |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
| <b>31.12.2020</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 12 598             | 6 551                       | 19 149  |
| Akumuleeritud kulum | -12 598            | -5 604                      | -18 202 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                  | 947                         | 947     |
|                     |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused | 0                  | 0                           | 0       |
| Amortisatsioonikulu | 0                  | -841                        | -841    |
|                     |                    |                             |         |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 12 598             | 6 551                       | 19 149  |
| Akumuleeritud kulum | -12 598            | -6 445                      | -19 043 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                  | 106                         | 106     |
|                     |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused | 0                  | 0                           | 0       |
| Amortisatsioonikulu | 0                  | -106                        | -106    |
|                     |                    |                             |         |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 12 598             | 6 551                       | 19 149  |
| Akumuleeritud kulum | -12 598            | -6 551                      | -19 149 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                  | 0                           | 0       |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 15 216        | 15 216         |         |
| Maksuvõlad                       | 2 098         | 2 098          | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 39 613        | 39 613         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>56 927</b> | <b>56 927</b>  |         |
|                                  |               |                |         |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 16 033        | 16 033         |         |
| Maksuvõlad                       | 2 191         | 2 191          | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 39 312        | 39 312         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>57 536</b> | <b>57 536</b>  |         |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 169 319        | 2 108 275        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 533 173          | 516 313          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 702 492</b> | <b>2 624 588</b> |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 226 976        | 202 387        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>226 976</b> | <b>202 387</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>226 976</b> | <b>202 387</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine  | 225 643        | 201 054        |
| Muud müügitulud                             | 1 333          | 1 333          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>226 976</b> | <b>202 387</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Juhtimisteenus                         | 29 268        | 29 268        | 15      |
| Muud kulud                             | 1 026         | 2 270         |         |
| Halduskulud                            | 30 192        | 19 496        |         |
| Juriidilised-ja auditikulud            | 3 232         | 2 068         |         |
| Maamaks                                | 4 503         | 4 505         |         |
| Kindlustuskulud                        | 1 730         | 1 769         |         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>69 951</b> | <b>59 376</b> |         |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

## Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2022              |               | 2021              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 85 000            | 13 837        | 115 000           | 21 337        |
| Eesti                      | 85 000            | 13 837        | 115 000           | 21 337        |
| <b>Kokku</b>               | <b>85 000</b>     | <b>13 837</b> | <b>115 000</b>    | <b>21 337</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | ACE Logistics Group AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                  |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Ithal Nõukoja AS       |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti                  |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |            |            |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 13         | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>13</b>  | <b>0</b>   |

| OSTETUD              | 2022          | 2021          |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | Teenused      | Teenused      |
| Emaettevõtja         | 29 268        | 29 268        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>29 268</b> | <b>29 268</b> |

Aruandeaastal ja eelmisel aastal on seotud osapooltelt ostetud teenuseid.

Aruandeaastal ja eelmisel aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

Konsolideeritud kasumiaruandes kajastuvad teenuste ostud real „Mitmesugused tegevuskulud“.

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

Aruandeaastal on emaettevõttele välja kuulutatud ja makstud dividende summas 85 000 eurot (2021 aastal 115 000 eurot).

## Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 91 714           | 55 867           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 28 515           | 31 941           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>120 229</b>   | <b>87 808</b>    |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 584            | 2 584            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 24 300           | 24 300           |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 574 214        | 2 547 076        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 0                | 106              |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 601 098</b> | <b>2 574 066</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 721 327</b> | <b>2 661 874</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Võlad ja ettemaksed                          | 56 927           | 57 536           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>56 927</b>    | <b>57 536</b>    |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>56 927</b>    | <b>57 536</b>    |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 516 526        | 2 329 428        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 145 062          | 272 098          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 664 400</b> | <b>2 604 338</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 721 327</b> | <b>2 661 874</b> |

## Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 225 896        | 201 307        |
| Muud äritulud                               | 3 014          | 159 963        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -69 913        | -59 338        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -106           | -841           |
| Muud ärikulud                               | 0              | -7 665         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>158 891</b> | <b>293 426</b> |
| Intressitulud                               | 8              | 9              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>158 899</b> | <b>293 435</b> |
| Tulumaks                                    | -13 837        | -21 337        |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>145 062</b> | <b>272 098</b> |

## Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2022           | 2021            |
|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 158 891        | 293 426         |
| Korrigeerimised                                       |                |                 |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 106            | 841             |
| Muud korrigeerimised                                  | -2 038         | -113 049        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-1 932</b>  | <b>-112 208</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 3 427          | -51 871         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -610           | -7 140          |
| Laekunud intressid                                    | 8              | 8               |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>159 784</b> | <b>122 215</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                |                 |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -25 100        | -4 757          |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist            | 0              | 27 882          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-25 100</b> | <b>23 125</b>   |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                 |
| Makstud dividendid                                    | -85 000        | -115 000        |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -13 837        | -21 337         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-98 837</b> | <b>-136 337</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>35 847</b>  | <b>9 003</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 55 867         | 46 864          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>35 847</b>  | <b>9 003</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 91 714         | 55 867          |

## Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                  |
| <b>31.12.2020</b>                                                                                    | 2 556                       | 256                          | 2 444 428                   | 2 447 240        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                           | 0                            | 272 098                     | 272 098          |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        | 0                           | 0                            | -115 000                    | -115 000         |
| <b>31.12.2021</b>                                                                                    | 2 556                       | 256                          | 2 601 526                   | 2 604 338        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             | 0                           | 0                            | -2 584                      | -2 584           |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil | 0                           | 0                            | 25 646                      | 25 646           |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2021</b>                                  | <b>2 556</b>                | <b>256</b>                   | <b>2 624 588</b>            | <b>2 627 400</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       | 0                           | 0                            | 145 062                     | 145 062          |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        | 0                           | 0                            | -85 000                     | -85 000          |
| <b>31.12.2022</b>                                                                                    | 2 556                       | 256                          | 2 661 588                   | 2 664 400        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             | 0                           | 0                            | -2 584                      | -2 584           |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil | 0                           | 0                            | 43 488                      | 43 488           |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2022</b>                                  | <b>2 556</b>                | <b>256</b>                   | <b>2 702 492</b>            | <b>2 705 304</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2023

**OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ANDRES MATKUR      | Juhatuse liige     | 24.03.2023           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osahing Sepise Kinnisvara osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud osahing Sepise Kinnisvara ja tema tütaretevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud 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.

### Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 finantsteabe 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 auditiarvamuse 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 Siling

Vandeaudiitori number 502

Aktsiaselts BDO Eesti

Auditoorttevõtja tegevusloa number 1

Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

24.03.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SVEN SILING        | Vandeaudiitor      | 24.03.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 539 588        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 162 904          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 702 492</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 100 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 602 492        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 702 492</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 225896          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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