

15.09.2008

84024  
A. K. K.

## Majandusaasta aruanne

<b>Ärinimi</b>	Tseptrum OÜ
<b>Äriregistri kood</b>	10837396
<b>Aadress</b>	Väike-Sepa 2 80013, PÄRNU Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+372 50 87 671
<b>Elektronpost</b>	info@tseptrum.ee
<b>Kodulehekülg</b>	<a href="http://www.tseptrum.ee">www.tseptrum.ee</a>
<b>Majandusaasta algus</b>	01. jaanuar 2008
<b>Majandusaasta lõpp</b>	31. detsember 2008

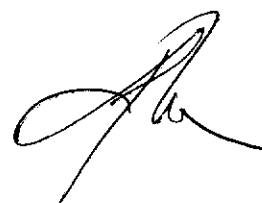
**Lisatud dokumendid**

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri
3. Tegevusalade loetelu



## Sisukord

<b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>	<b>1</b>
<b>TEGEVUSARUANNE</b>	<b>3</b>
<b>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b>	<b>4</b>
<b>JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</b>	<b>4</b>
<b>BILANSS</b>	<b>5</b>
<b>KASUMIARUANNE</b>	<b>6</b>
<b>RAHAVOOGUDE ARUANNE</b>	<b>7</b>
<b>OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE</b>	<b>8</b>
<b>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD</b>	<b>9</b>
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINDAMISALUSED	9
LISA 2 RAHA JA PANGAKONTOD	11
LISA 3 FINANTSINVESTEERINGUD	11
LISA 4 NÕUDED OSTJATE VASTU	11
LISA 5 MUUD NÕUDED	12
LISA 6 VIITLAEKUMISED JA ETTEMAKSED	12
LISA 7 VARUD	12
LISA 8 LAENUKOHUSTUSED	12
LISA 9 MAKSUNÕUDED- JA KOHUSTUSED	13
LISA 10 VIITVÕLAD	13
LISA 11 OSAKAPITAL	13
LISA 12 KASUTUSRENT	13
LISA 13 MÜÜGITULU	13
LISA 14 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	14
LISA 15 LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	14
LISA 16 MUUD ÄRITULUD	14
<b>JUHATUSE ALLKIRI 2008. MAJANDUSAASTA ARUANDELE</b>	<b>15</b>
<b>MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK</b>	<b>16</b>
<b>OSANIKE NIMEKIRI</b>	<b>17</b>
<b>MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE</b>	<b>18</b>



## **TEGEVUSARUANNE**

Tseptrum OÜ on asutatud 2002. aastal.

Tseptrum OÜ põhitegevusalaks oli aruandeaastal enda kinnisvara arendamine – kinnisvara jaotamine kruntideks. Põhitegevusalale lisaks tegeleti laenuandmisega.

Vastupidiselt 2007. aasta prognoosidele ning algsele tegevuskavale ei olnud võimalik varasemalt Jaama tn 9 kinnisvaraarendusprojekti osas algatatud detailplaneeringuid ettevõttest mitteolenevatel põhjustel aruandeaastal lõpule viia. Tõenäoliselt kehtestatakse nimetatud detailplaneering 2009. aastal, millest oleneb ka edasine tegevuskava selle arenduse suhtes. Detailplaneering OVE arendusprojektis sai 2008 aastal kehtestatud ning tegelesime 2008 aastal ja tegelema ka 2009 aastal tekkinud kinnistute aktiivse müügiga. Ettevõtte põhitegevus 2009. aastal saab põhiliselt olema Jaama tn 9 detailplaneeringu lõpuleviimine ja kinnistu/te realiseerimine, OVE kinnisvaraarendusprojekti realiseerimine ning võlgnikega tegelemine.

2009-daks aastaks olulisi investeeringuid ega muudatusi ettevõtte põhitegevuses ja arengusuundades planeeritud ei ole.

2008. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

OÜ TSEPTRUM juhatus oli 2008. Aastal kaheliikmeline. Juhatuse liikmetele 2008 aastal tasusid ei makstud.



Juhatuses liige  
Lauri Malm  
06.03.2009

## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

### **Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud Tseptrum OÜ 2008. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. Tseptrum OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatus liige

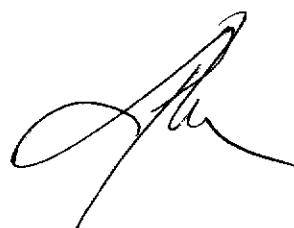
Lauri Malm

06.03.2009

**Bilanss**

(kroonides)

VARAD	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
<b>Käibevara</b>			
Raha ja pangakontod	2	318 061	267 309
Aksiad ja väärtpaberid	3	11 035	30 492
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	4	25 000	25 000
<i>Muud nõuded</i>	5	2 133 560	2 807 870
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	9	6 465	13 367
<i>Viitlaekumised ja ettemaksed</i>	6	517 535	502 747
<i>Kokku</i>		2 682 560	3 348 984
Varud	7	5 580 000	2 652 000
<b>Käibevara kokku</b>		<b>8 591 656</b>	<b>6 298 785</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>8 591 656</b>	<b>6 298 785</b>
 <b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	8,15	3 406 442	2 843 735
Võlad ja ettemaksed			
<i>Ostjate ettemaksed</i>		53 000	53 000
<i>Võlad tarnijatele</i>		1 384	45
<i>Maksuvõlad</i>	9	57 158	63 330
<i>Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud</i>	10	130 000	150 000
<i>Kokku</i>		241 542	266 375
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>3 647 984</b>	<b>3 110 110</b>
 <b>OMAKAPITAL</b>			
Osakapital	11	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 144 675	2 341 007
Aruandeaasta kasum		1 754 997	803 668
<b>Omakapital kokku</b>		<b>4 943 672</b>	<b>3 188 675</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>8 591 656</b>	<b>6 298 785</b>



**Kasumiaruanne**

(kroonides)

	Lisad	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
Müügitulu	13	50 800	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu		-76 012	-110 097
<b>Brutokahjum</b>		-25 212	-110 097
Turustuskulud		-8 115	-12 918
Üldhalduskulud		-273 591	-366 710
Muud äritulud	16	1 233 898	0
Muud ärikulud		-245	-97
<b>Ärikasum</b>		<b>926 735</b>	<b>-489 822</b>
Finantstulud ja -kulud			
<i>Muud intressi ja finantstulud</i>		1 138 321	1 545 174
Finantskulud			
<i>Muud intressi ja finantskulud</i>		-297 303	-243 224
Kokku finantstulud ja -kulud		841 018	1 301 950
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>1 767 753</b>	<b>812 128</b>
Tulumaks		-12 756	-8 460
<b>ARUANDEAASTA KASUM</b>		<b>1 754 997</b>	<b>803 668</b>



**Rahavoogude aruanne**

(kroonides)

	2008	2007
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum	1 754 997	803 668
Korrigeerimised		
<i>Finantsinvesteeringute väärtuse muutus</i>	19 457	370
Käibevara (v.a.raha) muutused		
<i>Viitlaekumised ja ettemaksed</i>	-7 885	64 755
<i>Varud</i>	-2 928 000	0
Kokku käibevara muutus	-2 935 885	64 755
Kohustuste (v.a. võlakohustused) muutused		
<i>Võlad tarnijatele</i>	1 339	-88 215
<i>Maksuvõlad</i>	6 584	-4 726
<i>Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud</i>	-20 000	0
Kokku kohustuste muutus	-12 077	-92 941
Makstud intressid	-276 007	-242 854
Makstud ettevõtte tulumaks	-12 756	-8 460
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-1 462 271</b>	<b>524 538</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Antud laenud	-959 400	-2 989 398
Antud laenude tagasimaksed	1 633 710	1 650 630
Saadud intressid	0	1 342 898
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>674 310</b>	<b>4 130</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	1 039 713	267 339
Saadud laenude tagasimaksed	-201 000	-1 044 000
Makstud dividendid	0	-50 000
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>838 713</b>	<b>-826 661</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>50 752</b>	<b>-297 993</b>
Kassa ja pangakontode jääk 01.01.2008	267 309	565 302
Kassa ja pangakontode jääk 31.12.2008	318 061	267 309
<b>Kokku rahajäägi muutus</b>	<b>50 752</b>	<b>-297 993</b>



**Omakapitali muutuste aruanne**

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>40 000</b>	<b>4 000</b>	<b>2 041 173</b>	<b>299 834</b>	<b>2 385 007</b>
Eelmiste perioodide kasum	-	-	299 834	-299 834	-
Aruandeaasta kasum	-	-	-	803 668	803 668
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>40 000</b>	<b>4 000</b>	<b>2 341 007</b>	<b>803 668</b>	<b>3 188 675</b>
Eelmiste perioodide kasum	-	-	803 668	-803 668	-
Aruandeaasta kasum	-	-	-	1 754 997	1 754 997
Makstud dividendid					
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>40 000</b>	<b>4 000</b>	<b>3 144 675</b>	<b>1 754 997</b>	<b>4 943 672</b>





## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

Tseptrum OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Tseptrum OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Raha ja selle ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas.

#### Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui 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 vähendamisena.

#### Muud nõuded

Kõiki muid lühiajalisi nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

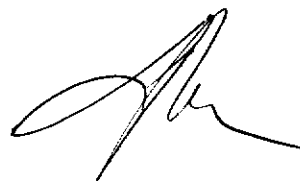
#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

#### Rendiarvestus

Kasutusrendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved ei kandu ettevõttele.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna või tuluna.



#### Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete teenitud kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist dividendidena jaotatavat kasumit maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

#### Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.



**Lisa 2 Raha ja pangakontod**

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Sularaha kassas	175 681	195 464
Pangakontod	142 380	71 845
<b>Raha ja pangakontod kokku</b>	<b>318 061</b>	<b>267 309</b>

**Lisa 3 Finantsinvesteeringud**

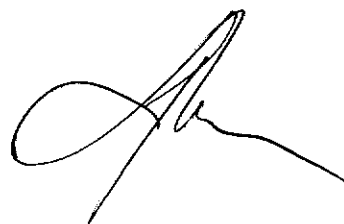
	<b>Tallink Grupp AS aktsia</b>	
	<b>Kogus</b>	<b>Väärtus</b>
<b>Algsaldo 31.12.2006</b>	<b>386</b>	<b>30 862</b>
Soetamine aruandeaastal	-	-
Ümberhindlus	-	-370
<b>Lõppsaldod 31.12.2007</b>	<b>386</b>	<b>30 492</b>

	<b>Tallink Grupp AS aktsia</b>	
	<b>Kogus</b>	<b>Väärtus</b>
<b>Algsaldod 31.12.2007</b>	<b>386</b>	<b>30 492</b>
Soetamine aruandeaastal	-	-
Ümberhindlus	-	-19 457
<b>Lõppsaldod 31.12.2008</b>	<b>386</b>	<b>11 035</b>

AS Tallink Grupp lihtaktsiad on kajastatud õiglases väärtuses. Aktsiate õiglaseks väärtuseks on võetud nende sulgemishinnad OMX Tallinna Börsil 31.12.2008 seisuga.

**Lisa 4 Nõuded ostjate vastu**

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Ostjatele laekumata arved	25 000	25 000
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>



**Lisa 5 Muud nõuded**

	31.12.2007	Tagasimaksed 12 kuu jooksul	Intressimäär
Väljastatud laenud	2 807 870	2 807 870	0,8-10%
<b>Kokku</b>	<b>2 807 870</b>	<b>2 807 870</b>	

	31.12.2008	Tagasimaksed 12 kuu jooksul	Intressimäär
Väljastatud laenud	2 133 560	2 133 560	0,8-6%
<b>Kokku</b>	<b>2 133 560</b>	<b>2 133 560</b>	

**Lisa 6 Viitlaekumised ja ettemaksed**

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaksed teenuste eest sh:		
kindlustus	6 003	13 853
rent	68 216	91 127
laenuintressid	395 243	356 684
muud ettemaksed hankijatele	48 073	41 083
<b>Viitlaekumised ja ettemaksed kokku</b>	<b>517 535</b>	<b>502 747</b>

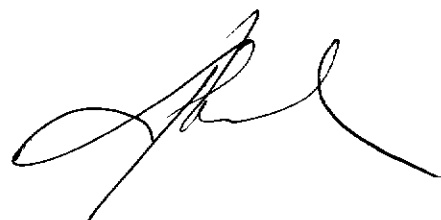
**Lisa 7 Varud**

Bilansis on seisuga 31.12.2008 näidatud varud summas 5 580 000 krooni. Varudena kajastatakse edasimüügi eesmärgi soetatud kinnisvara. Seisuga 31.12.2007 näidati varusid kokku summas 2 652 000.

**Lisa 8 Laenukohustused**

	31.12.2007	12 kuu jooksul	Intressimäär
Laenud krediidiastustelt	1 976 000	1 976 000	6.5%
Osanikelt saadud laenud	24 485	24 485	0%
Muud laenud	843 250	843 250	0%
<b>Kokku</b>	<b>2 843 735</b>	<b>2 843 735</b>	

	31.12.2008	12 kuu jooksul	Intressimäär
Laenud krediidiastustelt	2 512 003	2 512 003	6.5-6.75%
Osanikelt saadud laenud	51 189	51 189	0%
Muud laenud	843 250	843 250	0%
<b>Kokku</b>	<b>3 406 442</b>	<b>3 406 442</b>	



**Lisa 9 Maksunõuded- ja kohustused**

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Üksikisiku tulumaks	-	-	-	-
Sotsiaalmaks	-	1671	-	1692
Pensionikindlustus	-	-	-	-
Ettevõtte tulumaks	-	55 487	-	60 868
Käibemaks	6 465	-	13 367	-
Maamaks	-	-	-	770
<b>Kokku</b>	<b>6 465</b>	<b>57 158</b>	<b>13 367</b>	<b>63 330</b>

**Lisa 10 Viitvõlad**

	31.12.2008	31.12.2006
Dividendivõlad	130 000	150 000
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>130 000</b>	<b>150 000</b>

**Lisa 11 Osakapital**

Seisuga 31.12.2008 oli osakapital 40 000 krooni, mis koosnes 400 osast nimiväärtusega 100 krooni. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuuruseks 160 000 krooni.

**Lisa 12 Kasutusrent**

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 136'026 krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksud jagunevad ajaliselt:

	31.12.2008	31.12.2007
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	136 026	106 425
2-5 aastat	326 462	425 700
üle 5 aasta	81 616	106 425
<b>Kokku</b>	<b>544 104</b>	<b>638 550</b>

**Lisa 13 Müügitulu**

2007 majandusaastal ettevõttel müügitulu ei olnud. 2008 müügitulu koosnes:

	2008
Kinnisvara müük (68101)	40 000
Teenuste müük (77111)	10 800
<b>Kokku</b>	<b>50 800</b>

Kogu müügitulu koosnes tehingutest Eestis.

**Lisa 14 Tingimuslikud kohustused**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 4 899 672 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 870 741 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 028 931 krooni.

**Lisa 15 Laenu tagatis ja panditud vara**

Varude soetamiseks võetud pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid:

- Pärnu, Jaama 9 kinnistule summas 2 900 000 EEK;
- Pärnu, Õhtu põik 2 korterile summas 1 000 000 EEK;
- Pärnumaa, Saulepa kinnistu (jagatud detailplaneerigu alusel 8 kinnistuks, seatud ühishüpoteek) 1 500 000 EEK.

**Lisa 16 Muud äritulud**

Muude ärituludena on kajastatud kinnisvara ümberhindluskasum vastavalt hindamisaktidele summas 1 233 898 krooni.



**JUHATUSE ALLKIRI 2008. MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Tseptrum OÜ juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aruande.



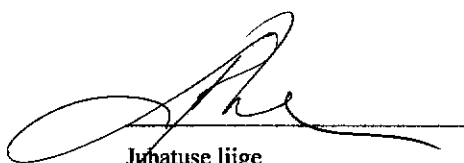
Juhatuses liige

Lauri Malm

06.03.2009

## **MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 144 675
Aruandeaasta kasum	1 754 997
<b>Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2008</b>	<b>4 899 672</b>
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	300 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	4 599 672



Juhatuseliige

Lauri Malm

06.03.2009