



## Majandusaasta aruanne

### OÜ SERGEREX

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Äriregistri kood | 10230089             |
| Aadress:         | Kappeli 5-4, Tallinn |
| Telefon:         | +372 50 35 943       |
| Põhitegevusala:  | Kinnisvarahaldus     |
| Tegevjuht:       | Arne Romanov         |

|                                                                       |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dokumentide loetelu,<br>mis on lisatud<br>majandusaasta<br>aruandele: | Kasumi jaotamise ettepanek<br>Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK<br>klassifikaatorile<br>Osanike nimekiri |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SISUKORD

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne .....                                                | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne .....                                  | 4  |
| Juhatuse deklaratsioon.....                                         | 4  |
| Bilanss .....                                                       | 5  |
| Kasumiaruanne .....                                                 | 6  |
| Rahavoogude aruanne .....                                           | 7  |
| Omakapitali muutuse aruanne .....                                   | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                            | 9  |
| Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ..... | 9  |
| Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....                                   | 13 |
| Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine .....                        | 13 |
| Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed .....                      | 13 |
| Lisa 5. Potentsiaalne tulumaks dividendidelt .....                  | 14 |
| Lisa 6. Müügitulu.....                                              | 14 |
| Lisa 7. Kasutusrent.....                                            | 15 |
| Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega .....                           | 15 |
| Majandusaasta aruande allkirjad.....                                | 16 |
| Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek .....                         | 17 |
| Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile.....             | 18 |
| Osanike nimekiri .....                                              | 19 |

## Tegevusaruanne

OÜ Sergerex (edaspidi ka kui "Ettevõte") peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine, hoolduse ja remonditööde organiseerimine ning juhtimiskonsultatsioonide osutamine.

Majandusaastal oli Ettevõttes keskmiselt 3 töötajat, kellele arvestati töötasu kokku summas 187 159 krooni. Sealhulgas juhatuse liikme tasu summas 70 176 krooni. 2007. aastal oli Ettevõttes keskmiselt 3 töötajat, kellele arvestati töötasu kokku summas 185 391 krooni (sealhulgas juhatuse liikme tasu 71 463 krooni).

### Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2008  | 2007  |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Müügitulu (tuh kr)                   | 1 807 | 2 673 |
| Tulu kasv                            | -32%  | 17%   |
| Puhaskasum (tuh kr)                  | 242   | 561   |
| Kasumi kasv                          | -57%  | -9%   |
| Puhasrentaablus                      | 13%   | 21%   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 4,40  | 4,61  |
| ROA                                  | 12%   | 32%   |
| ROE                                  | 14%   | 36%   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$
- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Kuna ettevõtte on jõudnud oma soovitava tasemele, planeerib Ettevõtte 2009. aastal jätkata olemasolevate klientide teenindamist samadel tegevusaladel ning kindlustada oma turupositsiooni läbi osutatava teenuse kvaliteedi parandamise.

Arne Romanov

OÜ Sergerex juhatuse liige

## Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Sergerex raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Sergerex finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Sergerex varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Sergerex seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid aruande koostamise kuupäevani 19. mai 2009.

Juhatuse hinnangul on OÜ Sergerex jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Arne Romanov                      juhatuseliige                      \_\_\_\_\_

Gert Romanov                      juhatuseliige                      \_\_\_\_\_

## Bilanss

kroonides

| AKTIVA                                                  |        | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|---------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>KÄIBEVARA</b>                                        |        |                  |                  |
| <b>Raha ja pangakontod</b>                              |        | <b>1 095 772</b> | <b>629 956</b>   |
| <b>Nõuded ostjate vastu</b>                             | Lisa 2 | <b>166 484</b>   | <b>272 787</b>   |
| Ostjate tasumata summad                                 |        | 166 484          | 272 787          |
| <b>Muud nõuded</b>                                      |        | <b>29 078</b>    | <b>28 216</b>    |
| Muud lühiajalised nõuded                                |        | 29 078           | 28 216           |
| <b>Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)</b> |        | <b>26 348</b>    | <b>18 468</b>    |
| Intressid                                               | Lisa 8 | 26 348           | 18 468           |
| <b>Ettemakstud tulevaste perioodide kulud</b>           |        | <b>45 774</b>    | <b>9 792</b>     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded                      | Lisa 4 | 44 110           | 3 687            |
| Tulevaste perioodide kulud                              |        | 1 664            | 6 105            |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>                                  |        | <b>1 363 456</b> | <b>959 219</b>   |
| <b>PÕHIVARA</b>                                         |        |                  |                  |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud</b>               |        | <b>125 000</b>   | <b>125 000</b>   |
| Muud pikaajalised nõuded                                | Lisa 8 | 125 000          | 125 000          |
| <b>Materiaalne põhivara</b>                             | Lisa 3 | <b>509 961</b>   | <b>670 893</b>   |
| Masinaid ja seadmeid ( soetusmaksumuses)                |        | 888 015          | 943 854          |
| Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)             |        | 89 608           | 80 370           |
| Akumuleeritud põhivara kulum ( miinus )                 |        | -467 662         | -353 331         |
| <b>PÕHIVARA KOKKU</b>                                   |        | <b>634 961</b>   | <b>795 893</b>   |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                                     |        | <b>1 998 417</b> | <b>1 755 112</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                          |        |                  |                  |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Võlad tarnijatele</b>                                |        | <b>36 138</b>    | <b>21 338</b>    |
| <b>Maksuvõlad</b>                                       | Lisa 4 | <b>69 123</b>    | <b>53 093</b>    |
| <b>Viitvõlad ( aruandeperioodi maksmata kulud )</b>     |        | <b>204 849</b>   | <b>133 916</b>   |
| Võlad töövõtjatele                                      |        | 12 744           | 15 072           |
| Dividendivõlad                                          |        | 187 000          | 117 000          |
| Muud viitvõlad                                          |        | 5 105            | 1 844            |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>                    |        | <b>310 110</b>   | <b>208 347</b>   |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                                 |        | <b>310 110</b>   | <b>208 347</b>   |
| <b>OMAKAPITAL</b>                                       |        |                  |                  |
| <b>Osakapital nimiväärtuses</b>                         |        | <b>40 000</b>    | <b>40 000</b>    |
| <b>Reservid</b>                                         |        | <b>4 000</b>     | <b>4 000</b>     |
| Kohustuslik reservkapital                               |        | 4 000            | 4 000            |
| <b>Eelmiste perioodide jaotamata kasum</b>              |        | <b>1 402 765</b> | <b>942 060</b>   |
| <b>Aruandeaasta kasum</b>                               |        | <b>241 542</b>   | <b>560 705</b>   |
| <b>KOKKU OMAKAPITAL</b>                                 |        | <b>1 688 307</b> | <b>1 546 765</b> |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                                    |        | <b>1 998 417</b> | <b>1 755 112</b> |

## Kasumiaruanne

|                                     |        | kroonides        |                  |
|-------------------------------------|--------|------------------|------------------|
|                                     |        | 2008             | 2007             |
| <b>ÄRITULUD</b>                     |        |                  |                  |
| Müügitulu                           | Lisa 6 | 1 806 662        | 2 672 541        |
| Muud äritulud                       |        | 46 874           | 5 882            |
| <b>ÄRITULUD KOKKU</b>               |        | <b>1 853 536</b> | <b>2 678 423</b> |
| <b>ÄRIKULUD</b>                     |        |                  |                  |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused |        | 446 553          | 1 045 767        |
| Mitmesugused tegevuskulud           |        | 656 929          | 538 059          |
| Tööjõukulud                         |        | 249 149          | 246 788          |
| palgakulu                           |        | 187 159          | 185 391          |
| sotsiaalmaksud                      |        | 61 990           | 61 397           |
| Kulum                               |        | 189 555          | 210 604          |
| põhivara kulum ja väärtuse langus   | Lisa 3 | 189 555          | 210 604          |
| Muud ärikulud                       |        | 52 423           | 1 717            |
| <b>ÄRIKULUD KOKKU</b>               |        | <b>1 594 609</b> | <b>2 042 935</b> |
| <b>ÄRIKASUM</b>                     |        | <b>258 927</b>   | <b>635 488</b>   |
| <b>FINANTSTULUD JA -KULUD</b>       |        | <b>9 197</b>     | <b>7 934</b>     |
| muud finantstulud ja -kulud         |        | 9 197            | 7 934            |
| <b>KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST</b>     |        | <b>268 124</b>   | <b>643 422</b>   |
| <b>KASUM ENNE MAKSUSTAMIST</b>      |        | <b>268 124</b>   | <b>643 422</b>   |
| Tulumaks                            |        | 26 582           | 82 717           |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>      |        | <b>241 542</b>   | <b>560 705</b>   |

## Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

|                                                |        | 2008             | 2007            |
|------------------------------------------------|--------|------------------|-----------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                  |        |                  |                 |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                    |        | <b>268 124</b>   | <b>643 422</b>  |
| <i>Korrigeerimised (+/-)</i>                   |        |                  |                 |
| Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus      | Lisa 3 | 189 555          | 210 604         |
| Kahjum põhivara mahakandmisest                 |        | 52 423           | 0               |
| Intressitulu                                   |        | -9 197           | -7 934          |
| <b>Tegevuskasum enne käibekapitali muutust</b> |        | <b>500 905</b>   | <b>846 092</b>  |
| Nõuded ostjate vastu (+/-)                     |        | 106 303          | -144 592        |
| Muud lühiajalised nõuded (+/-)                 |        | -862             | -496            |
| Maksude ettemaksed (+/-)                       |        | -40 423          | 16 558          |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud (+/-)   |        | 4 441            | 1 016           |
| Maksuvõlad (+/-)                               |        | -2 577           | 9 510           |
| Võlgnevus hankijatele (+/-)                    |        | 14 800           | -23 039         |
| Viitvõlad (+/-)                                |        | 933              | 8 028           |
| <b>Põhitegevuse genereeritud raha</b>          |        | <b>583 520</b>   | <b>713 077</b>  |
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                  |        | <b>583 520</b>   | <b>713 077</b>  |
| <b>INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD</b>          |        |                  |                 |
| Põhivara soetamine                             | Lisa 3 | -81 046          | -58 337         |
| Antud lühiajalist laenu                        |        | 0                | -25 000         |
| Lühiajaliste laenude tagasimaksed              |        | 0                | 20 000          |
| Intresside laekumised                          |        | 1 317            | 1 338           |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>        |        | <b>-79 729</b>   | <b>-61 999</b>  |
| <b>FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD</b>         |        |                  |                 |
| Dividendide maksmine                           |        | -30 000          | -233 500        |
| Dividendidelt makstud tulumaks                 |        | -7 975           | -74 816         |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>       |        | <b>-37 975</b>   | <b>-308 316</b> |
| <b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>                    |        | <b>465 816</b>   | <b>342 762</b>  |
| <b>RAHA ALGJÄÄK</b>                            |        | <b>629 956</b>   | <b>287 194</b>  |
| <b>RAHA LÖPPJÄÄK</b>                           |        | <b>1 095 772</b> | <b>629 956</b>  |

**Omakapitali muutuse aruanne**

|                            | Osa-<br>kapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Eelm. perioodide<br>jaotamata kasum | Aruande-<br>aasta kasum | kroonides<br>Kokku |
|----------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Seisuga 01.01.07           | 40 000          | 4 000                        | 624 081                             | 617 979                 | 1 286 060          |
| Eelmise perioodi kasum     | 0               | 0                            | 617 979                             | -617 979                | 0                  |
| Väljakuulutatud dividendid | 0               | 0                            | -300 000                            | 0                       | -300 000           |
| 2007.a. kasum              | 0               | 0                            | 0                                   | 560 705                 | 560 705            |
| Seisuga 31.12.07           | 40 000          | 4 000                        | 942 060                             | 560 705                 | 1 546 765          |
| Seisuga 01.01.08           | 40 000          | 4 000                        | 942 060                             | 560 705                 | 1 546 765          |
| Eelmise perioodi kasum     | 0               | 0                            | 560 705                             | -560 705                | 0                  |
| Väljakuulutatud dividendid | 0               | 0                            | -100 000                            | 0                       | -100 000           |
| 2008.a. kasum              | 0               | 0                            | 0                                   | 241 542                 | 241 542            |
| Seisuga 31.12.08           | 40 000          | 4 000                        | 1 402 765                           | 241 542                 | 1 688 307          |

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

## **Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Sergerex (edaspidi ka “Ettevõte”) 2008. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaruande koostamisel, on toodud allpool.

### **Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine**

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud ja materiaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

### **Finantsvarad ja -kohustused**

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

## Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

## Antud laenud ja muud nõuded

Antud laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

## Varud

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

## Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

- arvutustehnika ja muu inventar – 40 % aastas;
- masinad ja seadmed – 20 % aastas;
- transpordivahendid – 10 % aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

## Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara ja materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

### *Finantsvarad*

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina.

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

## Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

## Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

## Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega

seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

## **Rendiarvestus**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

### *Ettevõtte rendileandjana*

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

### *Ettevõtte rentnikuna*

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

## **Raha ja rahavood**

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimisegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

## Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Seisuga 31. detsember 2008 on nõuded ostjate vastu bilansis kajastatud summas 166 484 krooni (31. detsember 2007 summas 272 787 krooni). Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid bilansis kajastatud ei ole. Majandusaastal nõudeid ostjate vastu lootusetuteks ei tunnistanud.

## Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

|                                       | Masinad ja seadmed | Muu inventar   | KOKKU            |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>      | <b>952 484</b>     | <b>127 999</b> | <b>1 080 483</b> |
| Soetamine                             | 0                  | 58 337         | 58 337           |
| Mahakandmine (-)                      | -8 630             | -105 966       | -114 596         |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b>      | <b>943 854</b>     | <b>80 370</b>  | <b>1 024 224</b> |
| Soetamine                             | 49 775             | 31 271         | 81 046           |
| Mahakandmine (-)                      | -105 614           | -22 033        | -127 647         |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b>      | <b>888 015</b>     | <b>89 608</b>  | <b>977 623</b>   |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b> | <b>159 049</b>     | <b>98 274</b>  | <b>257 323</b>   |
| Aruandeaastal arvestatud kulum (+)    | 171 120            | 39 484         | 210 604          |
| Mahakantud põhivara kulum (-)         | -8 630             | -105 966       | -114 596         |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b> | <b>321 539</b>     | <b>31 792</b>  | <b>353 331</b>   |
| Aruandeaastal arvestatud kulum (+)    | 161 506            | 28 049         | 189 555          |
| Mahakantud põhivara kulum (-)         | -53 191            | -22 033        | -75 224          |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2008</b> | <b>429 854</b>     | <b>37 808</b>  | <b>467 662</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>        | <b>793 435</b>     | <b>29 725</b>  | <b>823 160</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>        | <b>622 315</b>     | <b>48 578</b>  | <b>670 893</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>        | <b>458 161</b>     | <b>51 800</b>  | <b>509 961</b>   |

## Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

|                           | 31.12.2008    | 31.12.2007   |
|---------------------------|---------------|--------------|
| <b>Maksude ettemaksed</b> |               |              |
| Käibemaks                 | 43 893        | 3 687        |
| Töötuskindlustusmaks      | 217           | 0            |
| <b>Kokku</b>              | <b>44 110</b> | <b>3 687</b> |

**Maksuvõlad**

|                       |        |        |
|-----------------------|--------|--------|
| Ettevõtte tulumaks    | 55 551 | 37 300 |
| Sotsiaalmaks          | 10 426 | 11 316 |
| Üksikisiku tulumaks   | 2 803  | 3 966  |
| Kogumispensioni makse | 343    | 477    |
| Töötuskindlustusmakse | 0      | 34     |

**Kokku****69 123****53 093****Lisa 5. Potentsiaalne tulumaks dividendidelt**

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 1 644 307 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 437 094 krooni.

**Lisa 6. Müügitulu**

Müügitulu on tekkinud 100% Eestis ning jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

|                                 | <b>2008</b>      | <b>2007</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | <b>EEK</b>       | <b>EEK</b>       |
| Kinnisvara haldusteenus (81101) | 1 169 046        | 1 191 139        |
| Juhtimiskonsultatsioon (70221)  | 469 499          | 489 612          |
| Ehitus- ja remonditööd (41201)  | 163 617          | 991 790          |
| Ruumide rent (68201)            | 4 500            | 0                |
| <b>Kokku</b>                    | <b>1 806 662</b> | <b>2 672 541</b> |

## Lisa 7. Kasutusrent

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautot, mille minimaalsed rendimaksete kohustused jagunevad alljärgnevalt:

|                                      | EEK            |
|--------------------------------------|----------------|
| Alla 1 aasta                         | 64 906         |
| 1-5 aastat                           | 187 144        |
| <b>Kokku minimaalsed rendimaksed</b> | <b>252 050</b> |

Kasutusrendikulu 2008. aastal oli 181 912 krooni ja 2007. aastal 48 788 krooni.

## Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

|                                                            | 2008           | 2007           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Osutatud teenused</b>                                   |                |                |
| Läätsa Kalatööstus AS (juhatuse liikmega seotud ettevõtte) | 349 499        | 369 612        |
| Subland OÜ (juhatuse liikmega seotud ettevõtte)            | 120 000        | 120 000        |
| <b>Kokku</b>                                               | <b>469 499</b> | <b>489 612</b> |

### Antud laenudelt arvestatud intressid

|                                                  |       |       |
|--------------------------------------------------|-------|-------|
| Fernbank OÜ (juhatuse liikmega seotud ettevõtte) | 6 250 | 6 250 |
|--------------------------------------------------|-------|-------|

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

|                                                            | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Laekumata arved</b>                                     |               |               |
| Läätsa Kalatööstus AS (juhatuse liikmega seotud ettevõtte) | 37 988        | 37 297        |
| Subland OÜ (juhatuse liikmega seotud ettevõtte)            | 11 800        | 11 800        |
| <b>Kokku</b>                                               | <b>49 788</b> | <b>49 097</b> |

### Intressinõue

|                                                  |        |        |
|--------------------------------------------------|--------|--------|
| Fernbank OÜ (juhatuse liikmega seotud ettevõtte) | 23 034 | 16 784 |
|--------------------------------------------------|--------|--------|

### Laenu nõue

|                                                   |         |         |
|---------------------------------------------------|---------|---------|
| Fernbank OÜ (juhatuse liikmega seotud ettevõtte)* | 125 000 | 125 000 |
|---------------------------------------------------|---------|---------|

\*Ettevõtte on andnud Fernbank OÜ-le pikaajalist laenu intressimääraga 4% aastas.



## Majandusaasta aruande allkirjad

Juhatus on 19. mail 2009 koostanud OÜ Sergerex majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, millele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek ning esitanud need üldkoosolekule heakskiitmiseks.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad kõik juhatuse liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

| Nimi         | Ametinimetus   | Allkiri | Kuupäev |
|--------------|----------------|---------|---------|
| Arne Romanov | juhatuse liige | _____   | _____   |
| Gert Romanov | juhatuse liige | _____   | _____   |



## Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Sergerex juhatus teeb osanikele ettepaneku jaotada 2008. aasta lõpuks kogunenud 1 644 307 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Dividendideks                               | 500 000 krooni,   |
| eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele | 1 144 307 krooni. |

Arne Romanov  
Juhatuse liige

**Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile**

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

|                                            | <b>2008</b><br><b>EEK</b>      |
|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Kinnisvara haldusteenus (EMTAK kood 81101) | 1 169 046                      |
| Juhtimiskonsultatsioon (EMTAK kood 70221)  | 469 499                        |
| Ehitus- ja remonditööd (EMTAK kood 41201)  | 163 617                        |
| Ruumide rent (EMTAK kood 68201)            | <u>4 500</u>                   |
| <b>Kokku</b>                               | <b><u><u>1 806 662</u></u></b> |

**Osanike nimekiri**

|                                                               |       |            |
|---------------------------------------------------------------|-------|------------|
| Arne Romanov<br>Isikukood 34702080250<br>Juuru vald, Raplamaa | 1 osa | 20 000 EEK |
|---------------------------------------------------------------|-------|------------|

|                                                  |       |            |
|--------------------------------------------------|-------|------------|
| Gert Romanov<br>Isikukood 37010170250<br>Tallinn | 1 osa | 20 000 EEK |
|--------------------------------------------------|-------|------------|

---

|  |     |            |
|--|-----|------------|
|  | osa | 40 000 EEK |
|--|-----|------------|

## Üldandmed

| Registrikood | Ärinimi          | Majandusaasta algus | Majandusaasta lõpp |
|--------------|------------------|---------------------|--------------------|
| 10230089     | Osühing Sergerex | 01.01.2008          | 31.12.2008         |

## Sidevahendid

| Liik                  | Sisu            |
|-----------------------|-----------------|
| Elektronposti aadress | arne@romanov.ee |
| Mobiiltelefon         | +372 5035943    |

## Osanikud

| Nimi / Ärinimi | Kood / Sünniaeg | Elukoht / Asukoht    | Osade summaarne nimiväärtus (kroonides) |
|----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------------|
| Arne Romanov   | 34702080250     | Juuru vald, Raplamaa | 20000                                   |
| Gert Romanov   | 37010170250     | Tallinn              | 20000                                   |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhi-tegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Hoonehalduse abitegevused                            | 81101      | 1169046         | 64.71       | Jah             |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine            | 70221      | 469499          | 25.99       | Ei              |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                    | 41201      | 163617          | 9.06        | Ei              |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 4500            | 0.25        | Ei              |

## **Majandusaasta aruande allkirjad**

Osaühing Sergerex (registrikood: 10230089) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Arne Romanov (Juhatuse liige) - kinnitanud 25.06.2009