

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Sergerex

registrikood: 10230089

tänavatalu nimi, Kappeli 5-4  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10115

maakond: Harju maakond

telefon: +372 50 35 943

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

# Sisukord

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                   | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>            | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</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>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>               | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>             | <b>11</b> |
| <b>Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>12</b> |
| <b>Lisa 4 Materiaalne põhivara</b>             | <b>12</b> |
| <b>Lisa 5 Kasutusrent</b>                      | <b>13</b> |
| <b>Lisa 6 Võlad ja ettemaksed</b>              | <b>13</b> |
| <b>Lisa 7 Müügitulu</b>                        | <b>13</b> |
| <b>Lisa 8 Tööjõukulud</b>                      | <b>14</b> |
| <b>Lisa 9 Tulumaks</b>                         | <b>14</b> |
| <b>Lisa 10 Seotud osapooled</b>                | <b>14</b> |

## 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 174 811 krooni. Sealhulgas juhatuse liikme tasu summas 69 240 krooni. 2008. aastal oli Ettevõttes keskmiselt 3 töötajat, kellele arvestati töötasu kokku summas 187 159 krooni (sealhulgas juhatuse liikme tasu 70 176 krooni).

## Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2009  | 2008  |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Müügitulu (tuh kr)                   | 1 957 | 1 807 |
| Tulu kasv                            | 8%    | -32%  |
| Puhaskasum (tuh kr)                  | 344   | 242   |
| Kasumi kasv                          | 42%   | -57%  |
| Puhasrentaablus                      | 18%   | 13%   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 3,72  | 4,40  |
| ROA                                  | 18%   | 12%   |
| ROE                                  | 22%   | 14%   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2009 - \text{müügitulu } 2008) / \text{müügitulu } 2008 * 100$
- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2009 - \text{puhaskasum } 2008) / \text{puhaskasum } 2008 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Kuna ettevõtte on jõudnud oma soovitava tasemele, planeerib Ettevõtte 2010. aastal jätkata olemasolevate klientide teenindamist samadel tegevusaladel ning kindlustada oma turupositsiooni läbi osutatava teenuse kvaliteedi parandamise.

Arne Romanov

OÜ Sergerex juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Sergerex raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2009 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 ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 25. juuni 2010.

Juhatus hinnangul on OÜ Sergerex jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Arne Romanov          juhatus liige          \_\_\_\_\_

Gert Romanov          juhatus liige          \_\_\_\_\_

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009       | 31.12.2008       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 233 282        | 1 095 772        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 352 968          | 267 684          | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 586 250</b> | <b>1 363 456</b> |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 0                | 125 000          | 10      |
| Materiaalne põhivara                         | 373 006          | 509 961          | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>373 006</b>   | <b>634 961</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 959 256</b> | <b>1 998 417</b> |         |
|                                              |                  |                  |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 426 542          | 310 110          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>426 542</b>   | <b>310 110</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>426 542</b>   | <b>310 110</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000           | 40 000           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 000            | 4 000            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 144 307        | 1 402 765        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 344 407          | 241 542          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 532 714</b> | <b>1 688 307</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>1 959 256</b> | <b>1 998 417</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2009           | 2008           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 956 511      | 1 806 662      | 7       |
| Muud äritulud                               | 17 679         | 46 874         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -579 716       | -446 553       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -558 689       | -656 929       |         |
| Tööjõukulud                                 | -233 076       | -249 149       | 8       |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -136 955       | -189 555       | 4       |
| Muud ärikulud                               | -3 905         | -52 423        |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>461 849</b> | <b>258 927</b> |         |
|                                             |                |                |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 15 469         | 9 197          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>477 318</b> | <b>268 124</b> |         |
| Tulumaks                                    | -132 911       | -26 582        | 9       |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>344 407</b> | <b>241 542</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2009             | 2008             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                  |                  |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 461 849          | 258 927          |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                  |                  |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 136 955          | 189 555          | 4       |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | 0                | 52 423           | 4       |
| Muud korrigeerimised                                     | -1 029           | 0                |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>135 926</b>   | <b>241 978</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -109 809         | 69 459           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -31 669          | 13 156           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>456 297</b>   | <b>583 520</b>   |         |
|                                                          |                  |                  |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                  |                  |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0                | -81 046          |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 125 000          | 0                |         |
| Laekunud intressid                                       | 41 023           | 1 317            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>166 023</b>   | <b>-79 729</b>   |         |
|                                                          |                  |                  |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                  |                  |         |
| Makstud dividendid                                       | -383 000         | -30 000          |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -101 810         | -7 975           |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-484 810</b>  | <b>-37 975</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>137 510</b>   | <b>465 816</b>   |         |
|                                                          |                  |                  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>1 095 772</b> | <b>629 956</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>137 510</b>   | <b>465 816</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>1 233 282</b> | <b>1 095 772</b> |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                             | Kokku     |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2007</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 1 502 765                   | 1 546 765 |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) | 0                           | 0                            | 241 542                     | 241 542   |
| Makstud dividendid                | 0                           | 0                            | -100 000                    | -100 000  |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 1 644 307                   | 1 688 307 |
|                                   |                             |                              |                             |           |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) | 0                           | 0                            | 344 407                     | 344 407   |
| Makstud dividendid                | 0                           | 0                            | -500 000                    | -500 000  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 1 488 714                   | 1 532 714 |

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

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Sergerex (edaspidi ka "Ettevõtte") 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne 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 aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

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

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

### Raha

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

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

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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.

### Nõuded ja ettemaksed

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 õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdsväärtuses, 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 nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdsväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

### Varud

Tooraine, materjal ning ostenud 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 ja immateriaalne 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.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000**

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi            | Kasulik eluiga |
|--------------------------------|----------------|
| arvutustehnika ja muu inventar | 3              |
| masinad ja seadmed             | 5              |
| transpordivahendid             | 10             |

### Rendid

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. Kasutusrendimaksed 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 rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed 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 kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

### Finantskohustused

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.

### Tulud

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

### 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.

### 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.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2009     | 31.12.2008     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 314 634        | 166 484        |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0              | 44 110         | 3       |
| Muud nõuded                        | 35 397         | 29 078         |         |
| Ettemaksed                         | 1 114          | 1 664          |         |
| Laekumata intressid                | 1 823          | 26 348         |         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>352 968</b> | <b>267 684</b> |         |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2009 |               | 31.12.2008    |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg     |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         |            | 85 532        |               | 69 123        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0          |               | 44 110        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>85 532</b> | <b>44 110</b> | <b>69 123</b> |

### Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                          |                         |                                    |                            |                       | Kokku          |
|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|
|                          | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvuti-<br>süsteemid | Muud masinad<br>ja seadmed | Masinad ja<br>seadmed |                |
| <b>31.12.2007</b>        |                         |                                    |                            |                       |                |
| Soetusmaksumus           | 778 771                 | 80 370                             | 165 083                    | 1 024 224             | 1 024 224      |
| Akumuleeritud kulum      | -211 440                | -31 792                            | -110 099                   | -353 331              | -353 331       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>567 331</b>          | <b>48 578</b>                      | <b>54 984</b>              | <b>670 893</b>        | <b>670 893</b> |
|                          |                         |                                    |                            |                       |                |
| Ostud ja parendused      | 10 029                  | 31 271                             | 39 746                     | 81 046                | 81 046         |
| Muud ostud ja parendused | 10 029                  | 31 271                             | 39 746                     | 81 046                | 81 046         |
| Amortisatsioonikulu      | -103 091                | -28 049                            | -58 415                    | -189 555              | -189 555       |
| Muud muutused            | -52 423                 | 0                                  | 0                          | -52 423               | -52 423        |
|                          |                         |                                    |                            |                       |                |
| <b>31.12.2008</b>        |                         |                                    |                            |                       |                |
| Soetusmaksumus           | 688 947                 | 89 608                             | 199 068                    | 977 623               | 977 623        |
| Akumuleeritud kulum      | -267 101                | -37 808                            | -162 753                   | -467 662              | -467 662       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>421 846</b>          | <b>51 800</b>                      | <b>36 315</b>              | <b>509 961</b>        | <b>509 961</b> |
|                          |                         |                                    |                            |                       |                |
| Amortisatsioonikulu      | -101 354                | -19 357                            | -16 244                    | -136 955              | -136 955       |
|                          |                         |                                    |                            |                       |                |
| <b>31.12.2009</b>        |                         |                                    |                            |                       |                |
| Soetusmaksumus           | 688 947                 | 55 693                             | 145 678                    | 890 318               | 890 318        |
| Akumuleeritud kulum      | -368 455                | -23 250                            | -125 607                   | -517 312              | -517 312       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>320 492</b>          | <b>32 443</b>                      | <b>20 071</b>              | <b>373 006</b>        | <b>373 006</b> |

## Lisa 5 Kasutusrent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rentnik                                       |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                       | 2009       | 2008       |
| Kasutusrendikulu                                                      | 92 937     | 181 912    |
| Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest |            |            |
|                                                                       | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| 12 kuu jooksul                                                        | 64 906     | 64 906     |
| 1-5 aasta jooksul                                                     | 122 238    | 187 144    |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009     | 31.12.2008     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 23 384         | 36 138         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 13 626         | 12 744         |         |
| Maksuvõlad                       | 85 532         | 69 123         | 3       |
| Muud võlad                       | 0              | 5 105          |         |
| Dividendivõlad                   | 304 000        | 187 000        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>426 542</b> | <b>310 110</b> |         |

## Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2009             | 2008             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 956 511        | 1 806 662        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>1 956 511</b> | <b>1 806 662</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 956 511</b> | <b>1 806 662</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
|                                             | 2009             | 2008             |
| Kinnisvara haldusteenus                     | 1 055 742        | 1 169 046        |
| Juhtimiskonsultatsioon                      | 506 528          | 469 499          |
| Ehitus- ja remonditööd                      | 243 974          | 163 617          |
| Ruumide rent                                | 131 307          | 4 500            |
| Sõidukite rent                              | 18 960           | 0                |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 956 511</b> | <b>1 806 662</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                | 2009           | 2008           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 174 811        | 187 159        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 58 265         | 61 990         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>233 076</b> | <b>249 149</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 3              | 3              |

## Lisa 9 Tulumaks

(kroonides)

| Tulumaksukulu komponendid  | Maksustav summa | Tulumaks       |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Väljakuulutatud dividendid | 500 000         | 132 911        |
| <b>Kokku</b>               | <b>500 000</b>  | <b>132 911</b> |

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 2009 moodustas 1 488 714 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 395 734 krooni.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 101 997    | 197 822    |

|                                                                                                                                                         | 2009    | 2008    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                                                                                                         | Tulud   | Tulud   |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 506 528 | 469 499 |

## Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Sergerex (registrikood: 10230089) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ARNE ROMANOV       | Juhatuse liige     | 30.06.2010           |
| GERT ROMANOV       | Juhatuse liige     | 30.06.2010           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 144 307        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 344 407          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 488 714</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Dividendideks                                | 200 000          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>200 000</b>   |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonehalduse abitegevused                                                    | 81101      | 1055742         | 53.96%      | Jah            |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine                                    | 70221      | 506528          | 25.89%      | Ei             |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                                            | 41201      | 243974          | 12.47%      | Ei             |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                         | 68201      | 131307          | 6.71%       | Ei             |
| Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent | 77111      | 18960           | 0.97%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht             | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Arne Romanov   | 34702080250                         | Eesti                         | 20000 EEK                 |
| Gert Romanov   | 37010170250                         | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 20000 EEK                 |

## Sidevahendid

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