

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: SERPOMENT HALDUSE OÜ

registrikood: 11081071

tänavatalu nimi, Jõe 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 5016690

e-posti aadress: andres@levalex.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Serpoment Halduse OÜ alustas tegevust 2005. aastal.

Peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine – enda kinnisvara üürileandmine pikemaks ajaks ja sellega kaasnevate kommunaalteenuste edasimüük .

2011. aastal oli Serpoment Halduse OÜ müügitulu 5892 eurot, 2010 a. 6170 eurot .

2012. a. jätkatakse senise põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 562	2 558	2
Nõuded ja ettemaksed	10 512	5 003	6
Kokku käibevara	13 074	7 561	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	235 000	223 691	3
Kokku põhivara	235 000	223 691	
Kokku varad	248 074	231 252	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	64 179	56 970	4
Võlad ja ettemaksed	41	295	5
Kokku lühiajalised kohustused	64 220	57 265	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	95 133	98 269	4
Kokku pikaajalised kohustused	95 133	98 269	
Kokku kohustused	159 353	155 534	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 906	76 720	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 003	-3 814	
Kokku omakapital	88 721	75 718	
Kokku kohustused ja omakapital	248 074	231 252	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	5 892	6 170	8
Muud äritulud	11 309	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 785	-7 973	9
Mitmesugused tegevuskulud	-19	0	
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	15 394	-1 803	
Finantstulud ja -kulud	-2 391	-2 011	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 003	-3 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 003	-3 814	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 394	-1 803	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-11 309	0	11
Kokku korrigeerimised	-11 309	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 509	-2 172	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-254	115	
Makstud intressid	-2 391	-2 011	
Kokku rahavood äritegevusest	-4 069	-5 871	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 196	9 235	11
Saadud laenude tagasimaksed	-3 123	-3 370	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 073	5 865	
Kokku rahavood	4	-6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 558	2 564	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4	-6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 562	2 558	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	76 720	79 532
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 814	-3 814
31.12.2010	2 556	256	72 906	75 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 003	13 003
31.12.2011	2 556	256	85 909	88 721

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Serpoment Halduse OÜ 2011. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 järgi. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani, lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid (maa, hooned), mida ettevõtte omab või kasutab kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise ja/või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte poolt tema enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal ning juhatuse hinnangul, mis põhineb võrreldavatel tehingutel kinnisvaraobjektidega samas piirkonnas. Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel „Müügitulu“. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“/„Muud ärikulud“.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 1598 euro. Varad mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1598 euro (väheväärtuslik inventar), kantakse kasutusele võtmise hetkest 100 %-lt kulusse. Arvestust nende üle peetakse bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimisväljaminekute võrra.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit Eestis ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka varade ja kohustuste bilansiliste väärtuste ning maksubaasi ajutistest erinevustest tekkinud edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis nendega seotud tuludega.

Kulud kajastatakse järgmiste põhiliste kululiikide lõikes:

- ärikulud;
- muud ärikulud;
- finantskulud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	6	2
Kokku raha	2 562	2 558

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	223 691
31.12.2010	223 691
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	11 309
31.12.2011	235 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 985	4 602
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	463	5 897

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised võlakohustused	61 054	61 054				EUR	2011	11
Lühiajalised laenud kokku	61 054	61 054						
Pikaajalised laenud								
Sampo Pank	98 258	3 125	13 382	81 751	6 kuu euribor + 0,9%	EUR	2035	
Pikaajalised laenud kokku	98 258	3 125	13 382	81 751				
Laenukohustused kokku	159 312	64 179	13 382	81 751				
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised võlakohustused	53 858	53 858				EEK	2011	11
Lühiajalised laenud kokku	53 858	53 858						
Pikaajalised laenud								
Sampo Pank	101 381	3 112	12 185	86 084	6 kuu euribor + 0,9%	EUR	2035	
Pikaajalised laenud kokku	101 381	3 112	12 185	86 084				
Laenukohustused kokku	155 239	56 970	12 185	86 084				

Sampo Panga pikaajalise laenu tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteeringule hüpoteek summas 2 340 000 krooni.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	41	295
Kokku võlad ja ettemaksed	41	295

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	10 512	5 003
Ostjatelt laekumata arved	10 512	5 003
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 512	5 003

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 892	6 170
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 892	6 170
Kokku müügitulu	5 892	6 170
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	4 985	4 602
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	907	1 568
Kokku müügitulu	5 892	6 170

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Edasimüüdavad kommunaalteenused	1 322	2 076
Üüripinna remont	0	5 184
Muud üüripinna kulud	463	713
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 785	7 973

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Serpoment Halduse OÜ -l töötajaid pole.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	-2 391	-2 011
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 391	-2 011

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Levalex Invest
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	61 054	53 858

Serpoment Halduse OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

SERPOMENT HALDUSE OÜ (registrikood: 11081071) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES LÖHMUS	Juhatuse liige	13.07.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 003
Kokku	85 909
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	85 909
Kokku	85 909

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 003
Kokku	85 909
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	85 909
Kokku	85 909

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5892	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ LEVALEX INVEST	10844319		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6480626
Mobiiltelefon	+372 5016690
E-posti aadress	andres@levalex.ee