

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: SERPOMENT HALDUSE OÜ

registrikood: 11081071

tänava/talu nimi, Jõe 3
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6 480 626

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
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 .

2010. aastal oli Serpoment Halduse OÜ müügitulu 96 542 krooni, 2009 a. 93 118 krooni .

2011. a. jätkatakse senise põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	40 029	40 119	2
Nõuded ja ettemaksed	78 277	44 288	3
Kokku käibevara	118 306	84 407	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 500 000	3 500 000	4
Kokku põhivara	3 500 000	3 500 000	
Kokku varad	3 618 306	3 584 407	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	891 380	750 933	5
Võlad ja ettemaksed	4 620	2 808	6
Kokku lühiajalised kohustused	896 000	753 741	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 537 583	1 586 263	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 537 583	1 586 263	
Kokku kohustused	2 433 583	2 340 004	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 200 403	1 284 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 680	-83 768	
Kokku omakapital	1 184 723	1 244 403	
Kokku kohustused ja omakapital	3 618 306	3 584 407	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	96 542	93 118	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-124 754	-119 898	8
Mitmesugused tegevuskulud	0	-460	
Ärikasum (-kahjum)	-28 212	-27 240	
Finantstulud ja -kulud	-31 468	-56 528	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-59 680	-83 768	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 680	-83 768	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-28 212	-27 240
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33 988	-2 831
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 811	-1 194
Makstud intressid	-31 468	-56 528
Kokku rahavood äritegevusest	-91 857	-87 793
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	144 500	130 800
Saadud laenude tagasimaksed	-52 733	-43 916
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	91 767	86 884
Kokku rahavood	-90	-909
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 119	41 028
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-90	-909
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 029	40 119

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	1 284 171	1 328 171
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-83 768	-83 768
31.12.2009	40 000	4 000	1 200 403	1 244 403
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-59 680	-59 680
31.12.2010	40 000	4 000	1 140 723	1 184 723

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Serpoment Halduse OÜ 2010. 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 aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

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 vähendamisena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut tema õiglases väärtuses (turuhinnas). Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel põhivaraks loetakse uueks soetamismaksumuseks tema õiglast väärtust ümberklassifitseerimise päeval.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 25 000 krooni. Varad mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 25 000 krooni (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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 25000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	30
Inventar	5

Finantskohustused

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

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina

väljamakstud summal, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Serpoment Halduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

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.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 järgi

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	39 997	39 997
Arvelduskontod	32	122
Kokku raha	40 029	40 119

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	78 276	44 288
Kokku Nõuded ja ettemaksed	78 276	44 288

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		3 500 000
31.12.2009		3 500 000
31.12.2010		3 500 000
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	72 000	72 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	92 273	89 647

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse elamut Tallinnas.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	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	842 700	842 700				EEK	2011	11
Lühiajalised laenud kokku	842 700	842 700						
Pikaajalised laenud								
Sampo Pank	1 586 263	48 680	190 669	1 346 914	6 kuu euribor + 0,9%	EUR	2035	
Pikaajalised laenud kokku	1 586 263	48 680	190 669	1 346 914				
Laenukohustused kokku	2 428 963	891 380	190 669	1 346 914				
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised võlakohustused	698 200	698 200				EEK	2010	11
Lühiajalised laenud kokku	698 200	698 200						
Pikaajalised laenud								
Sampo Pank	1 638 996	52 733	184 825	1 401 438	6 kuu euribor + 0,9%	EUR	2035	
Pikaajalised laenud kokku	1 638 996	52 733	184 825	1 401 438				
Laenukohustused kokku	2 337 196	750 933	184 825	1 401 438				

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	4 620	2 808
Kokku võlad ja ettemaksed	4 620	2 808

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	96 542	93 118
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	96 542	93 118
Kokku müügitulu	96 542	93 118
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüritulu	72 000	72 000
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	24 542	21 118
Kokku müügitulu	96 542	93 118

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Edasimüüdavad kommunaalteenused	32 482	30 251
Üüripinna remont	81 120	82 240
Muud üüripinna kulud	11 152	7 407
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	124 754	119 898

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Serpoment Halduse OÜ -l töötajaid pole.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressikulud	-31 468	-56 528
Kokku finantstulud ja -kulud	-31 468	-56 528

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	842 700	698 200

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

Aruande digitaalallkirjad

SERPOMENT HALDUSE OÜ (registrikood: 11081071) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES LÖHMUS	Juhatuse liige	27.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 200 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 680
Kokku	1 140 723
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 140 723
Kokku	1 140 723

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 200 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 680
Kokku	1 140 723
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 140 723
Kokku	1 140 723

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	96542	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ LEVALEX INVEST	10844319	Jõe 3, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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