

Harju Maakohus  
Registrikeskond  
SISSEVULNUD

03-04-2006

14

Matti Jalani

KONTROLLITUD

## SERPOMENT HALDUSE OÜ

### 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                                                                        |                           |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Ärinimi:                                                               | Serpoment Halduse OÜ      |
| Äriregistri nr:                                                        | 11081071                  |
| Juriidiline aadress:                                                   | Tallinn Jõe 3, 10151      |
| Telefon:                                                               | 6814400                   |
| Aruandeaasta algus ja lõpp                                             | 22. 09. 2004 – 31.12.2005 |
| Põhitegevusala:                                                        | Investeeringute haldamine |
| Dokumentide loetelu, mis saadetakse<br>majandusaasta aruandest eraldi: | osanike nimekiri          |

**Sisukord**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE                                                        | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                          | 4  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele                      | 4  |
| Bilanss                                                               | 5  |
| Kasumiaruanne                                                         | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                   | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                          | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                    | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted | 8  |
| Lisa 1 Raha ja pangakontod                                            | 10 |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud                                       | 10 |
| Lisa 3 Laenukohustused                                                | 10 |
| Lisa 4 Müügitulu                                                      | 10 |
| Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused                            | 10 |
| Lisa 6 Seotud osapooled                                               | 11 |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK                                            | 12 |
| Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele                    | 13 |



03-04-2006

Serpoment Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

## TEGEVUSARUANNE

Serpoment Halduse OÜ on asutatud 2004. aastal, tegevust alustati 2005. aastal Peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine .  
2005. aastal omandati elumaja Tallinnas, mille väljaüürimisest saadi tulu 50 458 krooni.

Ettevõttele töötajaid pole.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatajale pole tasu makstud.

2006. a. jätkatakse senise põhitegevusega.

Juhataja  
Andres Lõhmus



Juhataja /allkiri/



03-04-2006

Serpoment Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 11 toodud Serpoment Halduse OÜ 2005. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Serpoment Halduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

  
Juhataja  
Andres Lõhmus

Tallinn, 30. märts 2006

Juhataja /allkiri/



## RAAMATUPIDAMISBILANSS

| VARAD                     | Lisa nr. | kroonides<br>31.12.2005 | kroonides<br>22.09.2004 |
|---------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Käibevara</b>          |          |                         |                         |
| Raha ja pangakontod       | 1        | 42 386                  | 40 000                  |
| Nõuded ostjate vastu      |          | 11 154                  | 0                       |
| Ostjatelt laekumata arved |          | 11 154                  | 0                       |
| <b>Käibevara kokku:</b>   |          | <b>53 539</b>           | <b>40 000</b>           |
| <b>Põhivara</b>           |          |                         |                         |
| Kinnisvarainvesteeringud  | 2        | 3 000 000               | 0                       |
| <b>Põhivara kokku:</b>    |          | <b>3 000 000</b>        | <b>0</b>                |
| <b><u>VARAD KOKKU</u></b> |          | <b><u>3 053 539</u></b> | <b><u>40 000</u></b>    |

## KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

|                                                              |   |                         |                      |
|--------------------------------------------------------------|---|-------------------------|----------------------|
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                               |   |                         |                      |
| Võlakohustused                                               | 3 | 740 228                 | 0                    |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad                            |   | 706 000                 | 0                    |
| Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil |   | 34 228                  | 0                    |
| Võlad tarnijatele                                            |   | 2 730                   | 0                    |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku:</b>                        |   | <b>742 957</b>          | <b>0</b>             |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                               |   |                         |                      |
| Pikaajalised võlakohustused                                  | 3 | 1 738 383               | 0                    |
| Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused               |   | 1 738 383               | 0                    |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                         |   | <b>1 738 383</b>        | <b>0</b>             |
| <b>Kohustused kokku</b>                                      |   | <b>2 481 341</b>        | <b>0</b>             |
| <b>Omakapital</b>                                            |   |                         |                      |
| Osakapital nimiväärtuses                                     |   | 40 000                  | 40 000               |
| Aruandeaasta kasum                                           |   | 532 198                 | 0                    |
| <b>Omakapital kokku:</b>                                     |   | <b>572 198</b>          | <b>40 000</b>        |
| <b><u>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</u></b>                 |   | <b><u>3 053 539</u></b> | <b><u>40 000</u></b> |



Juhataja /allkiri/

03-04-2006

## KASUMIARUANNE

|                                                 | Lisa nr. | kroonides<br>2005 |
|-------------------------------------------------|----------|-------------------|
| <b>ÄRITULUD</b>                                 |          |                   |
| Müügitulu                                       | 4        | 50 458            |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest | 2        | 578 796           |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused             | 5        | -43 080           |
| Mitmesugused tegevuskulud                       |          | -12 475           |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                       |          | <b>573 698</b>    |
| <b>Finantstulud/kulud</b>                       |          |                   |
| Intressikulud                                   |          | -41 957           |
| Muud finantstulud ja -kulud                     |          | 458               |
| <b>Finantstulud/kulud kokku</b>                 |          | <b>-41 500</b>    |
| <b>Puhaskasum</b>                               |          | <b>532 198</b>    |



Juhataja /allkiri/

03-04-2006

Serpoment Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides  
**2 005**

### Rahavood äritegevusest

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Ärikasum                                              | 573 698        |
| <u>Korrigeerimised:</u>                               |                |
| Kinnisvarainvesteeringu ümberhindamise kasum          | -578 796       |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -11 154        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 2 730          |
| Makstud intressid ja muud finantskulud                | -41 957        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-55 479</b> |

### Rahavood investeerimistegevusest

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost     | -2 421 204        |
| Saadud intressid ja muud finantstulud         | 458               |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b> | <b>-2 420 746</b> |

### Rahavood finantseerimistegevusest

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Saadud laenud                                  | 2 506 000        |
| Laenude tagasimaksed                           | -27 389          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b> | <b>2 478 611</b> |

**Rahavood kokku** **2 386**

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 40 000 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus          | 2 386  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus   | 42 386 |

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                         | Osakapital | Jaotamata kasum | Kokku omakapital |
|-------------------------|------------|-----------------|------------------|
| Saldo 22.09.2004        | 40 000     | 0               | 40 000           |
| Aruandeaasta puhaskasum |            | 532 198         | 532 198          |
| Saldo 31.12.2005        | 40 000     | 532 198         | 572 198          |

Juhataja /allkiri/



03-04-2006

Serpoment Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Serpoment Halduse 2005. 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. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

### Raha ja raha ekvivalendid

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

### Nõuded ostjate vastu

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.

### Muud nõuded

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

### Materiaalne 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 akumuliseeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimisväljaminekute võrra. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

|          |         |
|----------|---------|
| Hooned   | 1,5-10% |
| Inventar | 20-40%  |

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on hoone või osa hoonest, 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.

### Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Juhataja/allkiri/

Serpomendi Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

### **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.

### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

### **Tulude arvestus**

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.



Juhataja /allkiri/

Serpoment Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

### Lisa 1 Raha ja pangakontod

|                                  | 31.12.2005    |
|----------------------------------|---------------|
| Sularaha kassas                  | 40 000        |
| Pangakontod                      | 2 386         |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>42 386</b> |

### Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringult saadud tuludest ja kuludest on ülevaade lisades 4 ja 5.  
2005. a. soetati kinnisvarainvesteeringuna elamu Tallinnas hinnaga 2 421 204 krooni.  
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest saadi tulu 578 796 krooni  
Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek 2 340 000 krooni ettevõtte kohustuste tagatiseks.

### Lisa 3 Laenukohustused

|                     | Saldo<br>31.12.2005 | Tagasi maksta     |                      |             | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intressimäär                  |
|---------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------|------------------------|-------------------------------|
|                     |                     | 12 kuu<br>jooksul | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |                               |
| AS Sampo Pank       | 1 772 611           | 34 228            | 169 856              | 1 568 527   | 15.03.2035             | 6 kuu euribor +<br>0,9%aastas |
| Lühiajalised laenud | 706 000             | 706 000           |                      |             |                        | 0,0%                          |

### Lisa 4 Müügitulu

|                                     | 2005          |
|-------------------------------------|---------------|
| Üüritulu                            | 45 000        |
| Tulu kommunaalteenuste edasimüügist | 5 458         |
| <b>Kokku</b>                        | <b>50 458</b> |

### Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

|                                                  | 2005          |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Edasimüüdavad kommunaalteenused                  | 9 730         |
| Üüripinna sisustus                               | 30 362        |
| Muud üüripinna kulud                             | 2 988         |
| <b>Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku</b> | <b>43 080</b> |

Juhataja /allkiri/

03-04-2006

Serpoment Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

### Lisa 6 Seotud osapooled

OÜ Serpoment Halduse aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

### Saldod seotud osapooltega

| Osapoole nimi     | Osapoole kirjeldus                  | 31.12.2005 |
|-------------------|-------------------------------------|------------|
| Kohustused        |                                     |            |
| Levalex Invest OÜ | Juhatusel liikmega seotud ettevõtte | 706 000    |



Juhataja /allkiri/

03-04-2006

Serpoment Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Serpoment Halduse OÜ juhataja teeb osanikele ettepaneku jaotada 2005. a. kasum summas 532 198 krooni alljärgnevalt:

- |                                           |   |         |        |
|-------------------------------------------|---|---------|--------|
| 1) Eraldised kohustuslikku reservkapitali | – | 4 000   | krooni |
| 2) Jaotamata kasum                        | – | 528 198 | krooni |



Juhataja /allkiri/

Serpoment Halduse OÜ  
2005. a. majandusaasta aruanne

Harju Maakohus  
Registrisakond  
SISSE TULNUD  
03-04-2006

**Juhatuse allkirjad 2005. a. majandusaasta aruandele.**

OÜ Serpoment Halduse juhatus on koostanud 2005. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30.märtsi 2006 otsusega.

Juhataja

Andres Lõhmus

 30. märtsi 2006



Juhataja /allkiri/

Serpoment Halduse OÜ osanike nimekiri

| nimi       | reg. nr.    | aadress | osaluse % |
|------------|-------------|---------|-----------|
| Nele Pöder | 47604050341 | Tallinn | 100%      |

Andres Lõhmus  
juhataja

