

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Servet OÜ

registrikood: 14326171

tänav a nimi, Killustiku põik 1

maja number:

alevik: Vahi alevik

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 60534

e-posti aadress: paul.padrik@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Servet OÜ asutati 05.09.2017. Ettevõtte tegevusalaks on tootmis- ja bürooruumide rentimine. Peamiseks rentnikuks on ettevõtte Foxway OÜ.

Novembris 2017 soetati kinnisvaraobjekt, eesmärgiga teenida renditulu ning saada kasu kinnisvara väärtuse tõusust. 2019. aastal investeeriti kinnisvaraobjekti parendus- ja juurdeehitusse 1 345 467 eurot, mille tulemusena laienes rendipind ning seeläbi ka renditulubaas. 2020. aastal alustati kinnisvaraobjektil uute juurdeehitustöödega, mis peale tööde valmimist 2021. aastal võimaldab suurendada renditulu veelgi.

Aruandeperioodil mindi üle kinnisvarainvesteeringute kajastamisele bilansis õiglase väärtuse meetodil varasemalt kasutusel olnud soetusmaksumuse meetodi asemel. Selle arvestuspõhimõtte muutuse tõttu on bilansis ümberhinnatud kinnisvarainvesteeringu algsaldo ning eelmise perioodi jaotamata kasum.

2020. aastal Servet OÜ'l töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	410 943	51 102	
Nõuded ja ettemaksed	128 416	5 091	2
Kokku käibevarad	539 359	56 193	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 733 972	4 127 042	4
Kokku põhivarad	4 733 972	4 127 042	
Kokku varad	5 273 331	4 183 235	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	163 464	1 246 197	5
Võlad ja ettemaksed	218 580	166 137	6
Kokku lühiajalised kohustised	382 044	1 412 334	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 967 191	2 230 000	5
Võlad ja ettemaksed	23 575	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 990 766	2 230 000	
Kokku kohustised	4 372 810	3 642 334	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 401	39 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	359 620	499 225	
Kokku omakapital	900 521	540 901	
Kokku kohustised ja omakapital	5 273 331	4 183 235	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	547 641	343 700	7
Muud äritulud	30 732	339 728	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-66 248	-57 920	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 280	-10 370	
Ärikasum (kahjum)	496 845	615 138	
Intressikulud	-129 807	-105 921	
Muud finantstulud ja -kulud	-7 418	-9 992	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	359 620	499 225	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	359 620	499 225	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Servet OÜ kui väikeettevõtja 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, aastaaruande vormistamisel on kasutatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande esitlusformaati.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Etevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtja on 2020. aastal kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis läinud üle soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile. Meetodi muudatus võimaldab bilansis vara väärtust õiglasemalt kajastada. Sellega seoses ei kajastu kasumiaruandes kulumit kinnisvarainvesteeringult. Arvestuspõhimõtte muutuse mõju kajastatakse tagasiulatuvalt. Eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Kinnisvarainvesteering	3 698 865	428 177	4 127 042
Eelmiste perioodide kasum	71 048	428 177	499 225

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantsvarad- ja kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või- kohustiste eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab endas kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, see tähendab päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääke ning kuni kolme kuulisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti

tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi (notaritasud, riigilõiv jm kulutused, ilma milleta ei oleks saanud ostutehingut toimuda).

Kinnisvarainvesteeringu hilisemal kajastamisel bilansis kasutatakse õiglase väärtuse meetodit (kuni 2019. aastani oli kasutusel soetusmaksumuse meetod, 2020 toimus üleminek õiglase väärtuse meetodile, mis annab õiglasema ülevaate ettevõtte vara väärtusest).

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasest väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludena.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline või kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringu väärtuse ümberhindamisest tulenev kasumid (-kahjumid) kajastatakse muudes ärituludes (-kuludes).

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

- tegevjuhtkond
- äriühingust omanikud ning nendega seotud isikud

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	57 127	57 127	
Ostjatelt laekumata arved	57 127	57 127	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	69 572	69 572	3
Ettemaksed	1 717	1 717	
Tulevaste perioodide kulud	1 717	1 717	
Kokku nõuded ja ettemaksed	128 416	128 416	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 039	3 039	
Ostjatelt laekumata arved	3 039	3 039	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	11	3
Ettemaksed	2 041	2 041	
Tulevaste perioodide kulud	2 041	2 041	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 091	5 091	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	24 086	0	0	4 250
Ettemaksukonto jääk	45 486		11	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	69 572	0	11	4 250

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 127 042
Ostud ja parendused	576 198
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 732
31.12.2020	4 733 972

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	492 502	295 106
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	69 717	59 388

Seoses omanike vahetusega otsustas juhatus muuta kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtet ning kajastada kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses. Arvestuspõhimõtte muutus oli tingitud asjaolust, et varasemalt kuulus Servet OÜ konsolideerimisgruppi, mille konsolideeritud aruandluses kajastus vastav vara materiaalse põhivarana soetusmaksumuse meetodil, puudus vajadus õiglase väärtuse meetodi rakendamiseks. Aruandeperioodil toimunud omanike vahetuse tõttu muutus aruandlusinfo tarbijate seisukohast oluliseks vara õiglane väärtus ja selle kajastumine bilansis.

Soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile ülemineku tõttu kinnisvarainvesteeringute kajastamisel on bilansis korrigeeritud võrreldavaid andmeid ehk kinnisvarainvesteeringu väärtust seisuga 31.12.2019 ning vastavalt eelmiste perioodide jaotamata kasumit.

Kinnisvarainvesteeringute ostude ja parendustena on muu hulgas kajastatud lõpetamata kinnisvarainvesteering objekti ehitustööde maksumuses bilansipäeva seisuga kogusummas 227 340 eurot (objekt valmib 2021. aastal) ning aruandeperioodil soetatud maa maksumusega 286 633 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on RTJ 6 p.21 kohaselt arvestatud hindamise kuupäeva ja bilansikuupäeva vahelisel perioodil toimunud sündmuste mõju objekti väärtusele.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	2 887 573	163 464	2 724 109		2,79%	euro	5.06.2025
Pikaajalised laenud osanikelt	1 243 082	0	1 243 082		5%	euro	22.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	4 130 655	163 464	3 967 191				
Laenukohustised kokku	4 130 655	163 464	3 967 191				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	1 026 197	1 026 197			4%	euro	13.01.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 026 197	1 026 197					
Muud laenukohustised							
Laen emaettevõttelt	2 450 000	220 000	2 230 000		5%	euro	28.05.2023
Muud laenukohustised kokku	2 450 000	220 000	2 230 000				
Laenukohustised kokku	3 476 197	1 246 197	2 230 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	4 220 000	1 495 000
Kokku	4 220 000	1 495 000

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 3 861 000 eurot kinnistule Killustiku põik 1 (bilansis kinnisvarainvesteering)

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	178 351	178 351	0
Muud võlad	23 575	0	23 575
Intressivõlad	23 575	0	23 575
Tagatised seotud osapoolelt	37 987	37 987	0
Muud tagatised	2 242	2 242	0
Kokku võlad ja ettemaksed	242 155	218 580	23 575

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	21 796	21 796	0
Maksuvõlad	4 250	4 250	0
Muud võlad	116 088	116 088	0
Intressivõlad	116 088	116 088	0
Tagatised emattevõttelt	21 164	21 164	0
Muud tagatised	2 839	2 839	0
Kokku võlad ja ettemaksed	166 137	166 137	0

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	547 641	343 700
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	547 641	343 700
Kokku müügitulu	547 641	343 700
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	492 502	295 106
Muu müügitulu	55 139	48 594
Kokku müügitulu	547 641	343 700

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	30 732	339 728	4
Kokku muud äritulud	30 732	339 728	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid. Juhatusel liikmele tasusid pole makstud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	2 650	2 578 586
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	1 034 862
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 884	1 304 644	0	0

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Juriidilisest isikust osanikud ning nende mõju all olevad ettevõtted	1 580 000	2 786 918	173 082	5%	euro	21.10.2023

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Replace OÜ	1 150 000	0	0	5	euro	28.05.2023
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 026 197	0	0	4	euro	13.01.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	303 235
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	516 080	0

Aruandeperioodil toimus muutus ettevõtte omanikeringis, mille tulemusena on ettevõttel neli juriidilisest isikust osanikku.

Kohustised juriidilisest isikust osanikele ja nende olulise mõju all olevate ettevõtjatele seisuga 31.12.2020 sisaldasid laenukohustist 1 243 082 eurot, pikaajalist intressikohustist 23 575 eurot ning saadud tagatist 37 987 eurot.

2020.a. sai Servet OÜ juriidilisest isikust osanike olulise mõju all olevalt ettevõttelt renditulu 463 362 eurot, edasitehtud kommunaalide kulu oli 50 584 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2021

Servet OÜ (registrikood: 14326171) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAUL-KRISTIAN PADRIK	Juhatuse liige	31.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Servet OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Servet OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Servet OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeaudiitori number 257

OÜ Audiitorbüroo PROFITIUS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 127

Mõisatalli tn 16, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond, 60534

01.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Servet OÜ (registrikood: 14326171) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	01.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	359 620
Kokku	898 021
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	898 021
Kokku	898 021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	547641	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	paul.padrik@gmail.com