

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus

01. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp

31. detsember 2008

Ärinimi

Serpoment Halduse OÜ

Äriregistri kood

11081071

Aadress

Fr. R. Kreutzwaldi 12, Tallinn 10124

Telefon

372 6 480 626

Lisatud dokumendid

1. Kahjumi katmise ettepanek
2. Tegevusalade loetelu
3. 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
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	11
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	12
Tegevusalade loetelu	13
Osanike nimekiri	14

TEGEVUSARUANNE

Serpoment Halduse OÜ on asutatud 2004. aastal, tegevust alustati 2005. aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine – enda kinnisvara üürileandmine pikemaks ajaks ja sellega kaasnevate kommunaalteenuste edasimüük . 2007. aastal oli Serpoment Halduse OÜ müügitulu 89 673 krooni.

Ettevõttel töötajaid pole.
Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatajale pole tasu makstud.

2009. a. jätkatakse senise põhitegevusega.

Juhataja
Andres Lõhmus

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 10 toodud Serpoment Halduse OÜ 2008. 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, 27. veebruar 2009

BILANSS

VARAD	Lisa nr.	kroonides 31.12.2008	kroonides 31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	41 028	40 265
Nõuded ja ettemaksed		41 457	48 100
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		41 457	48 100
Käibevara kokku:		82 485	88 365
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	3 500 000	4 510 000
Põhivara kokku:		3 500 000	4 510 000
VARAD KOKKU		3 582 485	4 598 365
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4	608 843	538 330
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>		567 400	498 300
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>		41 443	40 030
Võlad ja ettemaksed		4 002	6 090
<i>Võlad tarnijatele</i>		4 002	6 090
Lühiajalised kohustused kokku:		612 845	544 420
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4	1 641 469	1 670 957
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>		1 641 469	1 670 957
Pikaajalised kohustused kokku		1 641 469	1 670 957
KOHUSTUSED KOKKU		2 254 314	2 215 377
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 338 988	2 249 075
Aruandeaasta kasum		-1 054 817	89 913
OMAKAPITAL KOKKU		1 328 171	2 382 988
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 582 485	4 598 365

KASUMIARUANNE

	Lisa nr.	kroonides 2008	kroonides 2007
ÄRITULUD			
Müügitulu	5	89 673	143 470
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	3	-1 010 000	60 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6	-33 405	-30 374
Mitmesugused tegevuskulud		-3 005	-3 134
Ärikasum (-kahjum)		-956 737	169 961
Finantstulud/kulud			
Intressikulud		-98 081	-87 033
Muud finantstulud ja -kulud		0	6 985
Finantstulud/kulud kokku		-98 080	-80 048
Puhaskasum		-1 054 817	89 913

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2 008	2 007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-956 737	169 961
<u>Korrigeerimised:</u>		
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindamise kasum	1 010 000	-60 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 643	-30 118
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 088	2 273
Makstud intressid ja muud finantskulud	-98 081	-87 033
Kokku rahavood äritegevusest	-40 262	-4 918
Rahavood investeerimistegevusest		
Saadud intressid ja muud finantstulud	0	6 985
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	6 985
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	80 100	575 500
Laenude tagasimaksed	-39 075	-578 359
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	41 025	-2 859
Rahavood kokku	763	-792
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 265	41 057
Raha ja raha ekvivalentide muutus	763	-792
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 028	40 265

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Saldo 31.12.2006	40 000	4000	2249074	2 293 074
<u>Aruandeaasta puhaskasum</u>			89 913	89 913
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	2 338 987	2 382 987
<u>Aruandeaasta puhaskasum</u>			-1 054 817	-1 054 817
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	1 284 170	1 328 170

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Serpoment Halduse OÜ 2008. 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 vähendamisenä.

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.

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.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	39 998	39 998
Pangakontod	1 031	267
Raha ja pangakontod kokku	41 028	40 265

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringult saadud tuludest ja kuludest on ülevaade lisades 5 ja 6.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse elamut Tallinnas.

Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest saadi kahju 1010 000 krooni

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek 2 340 000 krooni ettevõtte kohustuste tagatiseks.

Lisa 4 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS Sampo Pank	1 710 987	28 075	173 670	1 509 242	15.03.2035	6 kuu euribor + 0,9%aastas
Lühiajalised laenud	498 300	498 300	0	0		0,0%

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS Sampo Pank	1 682 912	41 443	179 161	1 462 308	15.03.2035	6 kuu euribor + 0,9%aastas
Lühiajalised laenud	567 400	567 400	0	0		0,0%

Lisa 5 Müügitulu

	2008	2007
Üüritulu	72 000	127 987
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	17 673	15 483
Müügitulu kokku	89 673	143 470

Kogu müügitulu on saadud Eestis.

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Edasimüüdavad kommunaalteenused	25 873	26 100
Muud üüripinna kulud	7 532	4 274
Kaubad ,toore, materjal ja teenused kokku	33 405	30 374

Lisa 7 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	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused			
Levalex Invest OÜ	emaettevõte	567 400	498 300

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Serpoment Halduse OÜ juhataja teeb osanikele ettepaneku katta 2008. a. puhaskahjum summas 1 054 817 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.

Juhatusel allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele.

OÜ Serpoment Halduse 2008. a. majandusaasta aruanne on kinnitatud 27.veebruaril 2008 .

Juhataja

Andres Lõhmus

Tegevusalade loetelu

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)

89 673

Osanike nimekiri
(seisuga 27.veebruar 2009)

Nimi	Reg. Nr.	Asukoht	Osa nimiväärtus
Levalex Invest OÜ	10844319	Tallinn	40 000

Majandusaasta aruande allkirjad

SERPOMENT HALDUSE OÜ (registrikood: 11081071) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Andres Lõhmus (Juhatuses liige) - kinnitanud 16.04.2009