

## **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**aruandeaasta algus:** 01.01.2009

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2009

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** SERPOMENT HALDUSE OÜ

**registrikood:** 11081071

**tänavatalu nimi, Fr. R. Kreutzwaldi 12**  
**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**vald:**

**postisihtnumber:** 10124

**maakond:** Harju maakond

**telefon:** 372 6 480 626

**faks:**

**e-posti aadress:**

**veebilehe aadress:**

## Sisukord

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                      | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                   | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>               | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>               | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                              | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                        | <b>7</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>               | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>         | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                  | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Raha</b>                                | <b>10</b> |
| <b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>                | <b>10</b> |
| <b>Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud</b>            | <b>11</b> |
| <b>Lisa 5 Laenukohustused</b>                     | <b>11</b> |
| <b>Lisa 6 Võlad ja ettemaksed</b>                 | <b>12</b> |
| <b>Lisa 7 Müügitulu</b>                           | <b>12</b> |
| <b>Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>12</b> |
| <b>Lisa 9 Tööjõukulud</b>                         | <b>12</b> |
| <b>Lisa 10 Finantstulud ja -kulud</b>             | <b>13</b> |
| <b>Lisa 11 Seotud osapooled</b>                   | <b>13</b> |

## Tegevusaruanne

Serpoment Halduse OÜ alustas tegevust 2005. aastal.

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

2009. aastal oli Serpoment Halduse OÜ müügitulu 93 118 krooni, 2008 a. 89 673 krooni .

2010. a. jätkatakse senise põhitegevusega.

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

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.

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009       | 31.12.2008       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 40 119           | 41 028           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 44 288           | 41 457           | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>84 407</b>    | <b>82 485</b>    |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 500 000        | 3 500 000        | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>3 500 000</b> | <b>3 500 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 584 407</b> | <b>3 582 485</b> |         |
|                                              |                  |                  |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 740 954          | 608 843          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 808            | 4 002            | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>743 762</b>   | <b>612 845</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 1 596 242        | 1 641 469        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>1 596 242</b> | <b>1 641 469</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>2 340 004</b> | <b>2 254 314</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000           | 40 000           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 000            | 4 000            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 284 171        | 2 338 988        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -83 768          | -1 054 817       |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 244 403</b> | <b>1 328 171</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>3 584 407</b> | <b>3 582 485</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2009           | 2008              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 93 118         | 89 673            | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -119 898       | -33 405           | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -460           | -3 005            |         |
| Muud ärikulud                               | 0              | -1 010 000        |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-27 240</b> | <b>-956 737</b>   |         |
|                                             |                |                   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -56 528        | -98 080           | 10      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-83 768</b> | <b>-1 054 817</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-83 768</b> | <b>-1 054 817</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2009           | 2008             |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                  |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -27 240        | -956 737         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                |                  |
| Muud korrigeerimised                                  | 0              | 1 010 000        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>0</b>       | <b>1 010 000</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -2 831         | 6 643            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -1 194         | -2 088           |
| Makstud intressid                                     | -56 528        | -98 080          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-87 793</b> | <b>-40 262</b>   |
|                                                       |                |                  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                  |
| Saadud laenud                                         | 130 800        | 80 100           |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -43 916        | -39 075          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>86 884</b>  | <b>41 025</b>    |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-909</b>    | <b>763</b>       |
|                                                       |                |                  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>41 028</b>  | <b>40 265</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-909</b>    | <b>763</b>       |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>40 119</b>  | <b>41 028</b>    |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                             | Kokku      |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2007</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 2 338 988                   | 2 382 988  |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             |                              | -1 054 817                  | -1 054 817 |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 1 284 171                   | 1 328 171  |
|                                   |                             |                              |                             |            |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             |                              | -83 768                     | -83 768    |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 1 200 403                   | 1 244 403  |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Serpoment Halduse OÜ 2009. 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. 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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 õiglasest väärtusest (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.

**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.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                   | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 39 997        | 39 997        |
| Arvelduskontod    | 122           | 1 031         |
| <b>Kokku raha</b> | <b>40 119</b> | <b>41 028</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 44 288        | 41 457        |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>44 288</b> | <b>41 457</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Õiglase väärtuse meetod                         |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                 |             |             |
| <b>31.12.2007</b>                               |             | 4 510 000   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |             | -1 010 000  |
| <b>31.12.2008</b>                               |             | 3 500 000   |
|                                                 |             |             |
| <b>31.12.2009</b>                               |             | 3 500 000   |
|                                                 |             |             |
|                                                 | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 72 000      | 72 000      |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 89 647      | 7 532       |

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse elamut Tallinnas.

## Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| <b>Lühiajalised laenud</b>       |            |                                   |                     |             |
| Lühiajalised võlakohustused      | 698 200    | 698 200                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 698 200    | 698 200                           |                     |             |
| <b>Pikaajalised laenud</b>       |            |                                   |                     |             |
| Sampo Pank                       | 1 638 996  | 42 754                            | 184 825             | 1 411 417   |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 638 996  | 42 754                            | 184 825             | 1 411 417   |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 337 196  | 740 954                           | 184 825             | 1 411 417   |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2008 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| <b>Lühiajalised laenud</b>       |            |                                   |                     |             |
| Lühiajalised võlakohustused      | 567 400    | 567 400                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 567 400    | 567 400                           |                     |             |
| <b>Pikaajalised laenud</b>       |            |                                   |                     |             |
| Sampo Pank                       | 1 682 912  | 43 916                            | 179 161             | 1 459 835   |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 682 912  | 43 916                            | 179 161             | 1 459 835   |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 250 312  | 611 316                           | 179 161             | 1 459 835   |

Pikaajalise pangalaenu alusvaluutaks on EUR, tagastamistähtaeg 2035.a. ja intressimäär 6 kuu euribor +0,9% aastas.

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

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

|                                  | 31.12.2009   | 31.12.2008   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 808        | 4 002        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 808</b> | <b>4 002</b> |

## Lisa 7 Müügitulu (kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                             | 2009          | 2008          |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 93 118        | 89 673        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>93 118</b> | <b>89 673</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>93 118</b> | <b>89 673</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
|                                             | 2009          | 2008          |
| Üüritulu                                    | 72 000        | 72 000        |
| Tulu kommunaalteenuste edasimüügist         | 21 118        | 17 673        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>93 118</b> | <b>89 673</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

|                                                  | 2009           | 2008          |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Edasimüüdavad kommunaalteenused                  | 30 251         | 25 873        |
| Üüripinna remont                                 | 82 240         | 0             |
| Muud üüripinna kulud                             | 7 407          | 7 532         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>119 898</b> | <b>33 405</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud (kroonides)

Serpoment Halduse OÜ -l töötajaid pole

## Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                     | 2009           | 2008           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulud                       | -56 528        | -98 081        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-56 528</b> | <b>-98 081</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus                     | OÜ Levalex Invest |
| Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud | Eesti             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|--------------|------------|------------|
|              | Kohustused | Kohustused |
| Emaettevõtja | 698 200    | 567 400    |

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

## Aruande digitaalallkirjad

SERPOMENT HALDUSE OÜ (registrikood: 11081071) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRES LÖHMUS      | Juhatuse liige     | 15.04.2010           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2009       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 284 171        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -83 768          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 200 403</b> |
| Katmine                                                                |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 200 403        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 200 403</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2009       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 284 171        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -83 768          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 200 403</b> |
| Katmine                                                                |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 200 403        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 200 403</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 93118           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi       | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| OÜ LEVALEX<br>INVEST | 10844319                                  | Fr. R. Kreutzwaldi<br>12, Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 40000 EEK                    |

## Sidevahendid

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