

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: SERPOMENT HALDUSE OÜ

registrikood: 11081071

tänavatänu nimi, Jõe 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6480626, +372 5016690

e-posti aadress: andres@levalex.ee

Sisukord

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	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
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 .

2012. aastal oli Serpoment Halduse OÜ müügitulu 3370 eurot, 2011 a. 5892 eurot .

2013. a. jätkatakse senise põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 562	2 562	2
Nõuded ja ettemaksed	125 000	10 512	3
Kokku käibevara	127 562	13 074	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	235 000	235 000	4
Kokku põhivara	235 000	235 000	
Kokku varad	362 562	248 074	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	196 667	64 179	5
Võlad ja ettemaksed	6	41	
Kokku lühiajalised kohustused	196 673	64 220	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	91 259	95 133	5
Kokku pikaajalised kohustused	91 259	95 133	
Kokku kohustused	287 932	159 353	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 909	72 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 091	13 003	
Kokku omakapital	74 630	88 721	
Kokku kohustused ja omakapital	362 562	248 074	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	3 370	5 892	6
Muud äritulud	0	11 309	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 482	-1 785	7
Mitmesugused tegevuskulud	-13 962	-19	8
Muud ärikulud	0	-3	
Ärikasum (kahjum)	-12 074	15 394	
Finantstulud ja -kulud	-2 017	-2 391	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-14 091	13 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 091	13 003	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-12 074	15 394	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-11 309	
Kokku korrigeerimised	0	-11 309	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 512	-5 509	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-35	-254	
Makstud intressid	-2 017	-2 391	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 614	-4 069	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-125 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-125 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	131 937	7 196	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 323	-3 123	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	128 614	4 073	
Kokku rahavood	0	4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 562	2 558	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 562	2 562	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	72 906	75 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 003	13 003
31.12.2011	2 556	256	85 909	88 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-14 091	-14 091
31.12.2012	2 556	256	71 818	74 630

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Serpoment Halduse OÜ 2012. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 järgi. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ning paigutusi rahaturufondi osakuisse ja muudesse üliilukviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid (maa, hooned), mida ettevõtte omab või kasutab kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise ja/või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte poolt tema enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal ning juhatuse hinnangul, mis põhineb võrreldavatel tehingutel kinnisvaraobjektidega samas piirkonnas. Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel „Müügitulul“. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“/„Muud ärikulud“.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 1598 euro. Varad mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1598 euro (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 1598

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse

arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit Eestis ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka varade ja kohustuste bilansiliste väärtuste ning maksubaasi ajutistest erinevustest tekkinud edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	6	6
Kokku raha	2 562	2 562

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 512	10 512		
Ostjatelt laekumata arved	10 512	10 512		
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 512	10 512		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	13 882	13 882		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-13 882	-13 882		
Muud nõuded	125 000	125 000		
Laenuõuded	125 000	125 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 000	125 000		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	223 691
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	11 309
31.12.2011	235 000
31.12.2012	235 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 068	4 985
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 030	463

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	192 991	192 991				EUR	2013	11
Lühiajalised laenud kokku	192 991	192 991						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	94 935	3 676	15 227	76 032	6 kuu euribor + 0,9%	EUR	2035	
Pikaajalised laenud kokku	94 935	3 676	15 227	76 032				
Laenukohustused kokku	287 926	196 667	15 227	76 032				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	61 054	61 054				EUR	2011	11
Lühiajalised laenud kokku	61 054	61 054						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	98 258	3 125	13 382	81 751	6 kuu euribor + 0,9%	EUR	2035	
Pikaajalised laenud kokku	98 258	3 125	13 382	81 751				
Laenukohustused kokku	159 312	64 179	13 382	81 751				

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteeringule hüpoteek summas 2 340 000 krooni.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 370	5 892
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 370	5 892
Kokku müügitulu	3 370	5 892
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 068	4 985
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	302	907
Kokku müügitulu	3 370	5 892

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Edasimüüdavad kommunaalteenused	452	1 322
Muud üüripinna kulud	1 030	463
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 482	1 785

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	13 882	0
Muud	80	19
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 962	19

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Serpoment Halduse OÜ -l töötajaid pole.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-2 017	-2 391
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 017	-2 391

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	192 991	61 054

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

SERPOMENT HALDUSE OÜ (registrikood: 11081071) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES LÕHMUS	Juhatuse liige	28.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 091
Kokku	71 818
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	71 818
Kokku	71 818

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 091
Kokku	71 818
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	71 818
Kokku	71 818

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3370	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ LEVALEX INVEST	10844319		2556 EUR

Sidevahendid

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