

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Servolex Investments

registrikood: 10791868

tänavanimi, maja number: Rajapere 16

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13516

telefon: +372 6772782, +372 5029240

e-posti aadress: sergeisuits@smail.ee, sergei.suits@hansaait.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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Servolex Investments registreeriti 31.08.2001.a. Selle tegevusaladeks on kinnisvara ost, müük, üürimine ja haldamine, investeringute tegemine ja konsultatsioonid oma tegevusaladel.

2012 majandusaastal ei teeninud osaühing müügitulu.

OÜ Servolex Investments omab investeringut OÜ-s Hansaait, mis tegeleb Sauna 10 kinnisvaraobjekti arendamisega Tallinna vanalinnas.

2012.a. teostati Sauna 10 äri- ja eluhoone ehitus- ja rekonstrueerimistöid. Ehitustöid alustati 2011.a. novembris ja tööde lõpetamise tähtaeg on 2013.a. I kvartalis.

OÜ Servolex Investments on 2012.a. andnud täiendavalt Hansaait OÜ-le intressita laenu 144 000 eurot ja kokku on laenujääk seisuga 31.12.2012 summas 541 502 eurot.

Osaühing tegeleb ka investeerimistegevusega, paigutades vabad rahalised vahendid finantsinstrumentidesse (aktsiad, võlakirjad, laenud).

Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kellele tasu ei ole makstud. Töötajaid osaühingul aruandeaastal ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	704 948	779 635	2
Nõuded ja ettemaksed	593 669	417 330	3
Kokku käibevara	1 298 617	1 196 965	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	8 227	1 341	4
Kokku põhivara	8 227	1 341	
Kokku varad	1 306 844	1 198 306	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	183	388	5
Kokku lühiajalised kohustused	183	388	
Kokku kohustused	183	388	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 996	3 996	7
Kohustuslik reservkapital	426	426	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 193 496	1 197 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 743	-4 251	
Kokku omakapital	1 306 661	1 197 918	
Kokku kohustused ja omakapital	1 306 844	1 198 306	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	119 428	0
Muud äritulud	1 701	848
Mitmesugused tegevuskulud	-472	-623
Ärikasum (kahjum)	120 657	225
Finantstulud ja -kulud	-11 914	-4 476
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	108 743	-4 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 743	-4 251

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	120 657	225	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 695	0	
Kokku korrigeerimised	-1 695	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-205	0	
Kokku rahavood äritegevusest	118 757	225	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-194 000	-107 420	
Laekunud intressid	556	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-193 444	-107 420	
Kokku rahavood	-74 687	-107 195	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	779 635	886 830	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-74 687	-107 195	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	704 948	779 635	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 996	426	1 197 747	1 202 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 251	-4 251
31.12.2011	3 996	426	1 193 496	1 197 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)			108 743	108 743
31.12.2012	3 996	426	1 302 239	1 306 661

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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 ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglases väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevaid tehingutasusid). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Tütarettevõtete finantsnäitajad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Juhul kui vastavalt Raamatupidamise seaduse §-le 29 ei pea konsolideeritud aruannet koostama, on tütarettevõtteid konsolideerimata aruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering arvele tema soetusmaksumuses. Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustustes ning tekkinud firmaväärtust bilansis netosummana ühel real ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes kasumiaruandes netosummana ühel real.

Kapitaliosaluse meetodil tuleb investori bilansis kajastada kõiki investeeringuobjekti omakapitali muutuseid – nii selliseid, mis kajastuvad investeeringuobjekti kasumis/kahjumis, kui ka selliseid, mis kajastuvad investeeringuobjekti muude omakapitali kirjete muutustena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on

teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandused ja dotatsioonid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Varud (v.a. lõpetamata ehitustööd) on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus ning nende kulukskandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 640 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	704 948	779 635
Kokku raha	704 948	779 635

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 029	1 029			
Muud nõuded	592 640	592 640			
Laenu nõuded	591 501	591 501			9
Intressinõuded	1 139	1 139			
Kokku nõuded ja ettemaksed	593 669	593 669			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 029	1 029			
Muud nõuded	416 301	416 301			
Laenu nõuded	416 301	416 301			9
Kokku nõuded ja ettemaksed	417 330	417 330			

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10878229	Hansaait OÜ	Eesti	kinnisvaraarendamine	47	47

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Hansaait OÜ	1 341	18 800	-11 914	8 227
Kokku	1 341	18 800	-11 914	8 227

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	118	118		
Muud võlad	65	65		
Muud viitvõlad	65	65		
Kokku võlad ja ettemaksed	183	183		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	323	323		
Muud võlad	65	65		
Muud viitvõlad	65	65		
Kokku võlad ja ettemaksed	388	388		

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 028 769	941 820
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	273 470	250 336
Kokku tingimuslikud kohustused	1 302 239	1 192 156

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3 996	3 996
Osade arv (tk)	2	2

Ühe osa nimiväärtuseks on 2 400 eurot ja teise osa nimiväärtuseks 1 596 eurot.
Vastavalt Servolex Investments OÜ põhikirjale on miinimum osakapital 2 500 eurot ja maksimum osakapital 10 000 eurot.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	541 501	416 301
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	0

2012	Antud laenud
Sidusettevõtjad	144 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000
2011	Antud laenud
Sidusettevõtjad	107 420

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.07.2013

Osaühing Servolex Investments (registrikood: 10791868) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI SUITS	Juhatuse liige	06.08.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 193 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 743
Kokku	1 302 239
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 182 923
Kokku	1 182 923

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	119428	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alexey Paramonov	25.04.1949	Moskva, Venemaa	2400 EUR
Andrei Paramonov	05.03.1976	Moskva, Venemaa	1596 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6772782
Mobiiltelefon	+372 5029240
E-posti aadress	sergei.suits@hansaait.ee
E-posti aadress	sergeisuits@smail.ee