

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: SERPOMENT HALDUSE OÜ

registrikood: 11081071

tänavatalu 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 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 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 .

2013. aastal oli Serpoment Halduse OÜ müügitulu 4042 eurot, 2012. a. 3370 eurot .

2014. a. jätkatakse senise põhitegevusega kuni kinnisvarainvesteeringu müügini.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 560	2 562	2
Nõuded ja ettemaksed	40 824	125 000	3
Kokku käibevara	43 384	127 562	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	235 000	235 000	4
Kokku põhivara	235 000	235 000	
Kokku varad	278 384	362 562	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	113 408	196 667	5
Võlad ja ettemaksed	46	6	
Kokku lühiajalised kohustused	113 454	196 673	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	87 453	91 259	5
Kokku pikaajalised kohustused	87 453	91 259	
Kokku kohustused	200 907	287 932	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 818	85 909	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 847	-14 091	
Kokku omakapital	77 477	74 630	
Kokku kohustused ja omakapital	278 384	362 562	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	4 042	3 370	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 360	-1 482	7
Mitmesugused tegevuskulud	-180	-13 962	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 502	-12 074	
Intressikulud	-22 202	-2 017	
Muud finantstulud ja -kulud	23 547	0	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 847	-14 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 847	-14 091	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 502	-12 074
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 443	10 512
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	39	-35
Makstud intressid	-22 202	-2 017
Kokku rahavood äritegevusest	-23 104	-3 614
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-38 451	-125 000
Antud laenude tagasimaksed	125 070	0
Laekunud intressid	23 547	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	110 166	-125 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	40 645	131 937
Saadud laenude tagasimaksed	-127 709	-3 323
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-87 064	128 614
Kokku rahavood	-2	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 562	2 562
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 560	2 562

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 847	2 847
31.12.2013	2 556	256	74 665	77 477

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Serpoment Halduse OÜ 2013. 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 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. Ostjate 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 väärtusest (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.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit Eestis ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka varade ja kohustuste bilansiiste 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	4	6
Kokku raha	2 560	2 562

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Muud nõuded	40 781	40 781
Laenunõuded	38 381	38 381
Intressinõuded	2 400	2 400
Ettemaksed	43	43
Muud makstud ettemaksed	43	43
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 824	40 824
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	13 882	13 882
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 882	-13 882
Muud nõuded	125 000	125 000
Laenunõuded	125 000	125 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 000	125 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	235 000
31.12.2012	235 000
31.12.2013	235 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 700	3 068
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	998	1 030

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	109 636	109 636				EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	109 636	109 636					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	91 225	3 772	15 613	71 840	6 kuu Euribor +0,9 %	EUR	2035
Pikaajalised laenud kokku	91 225	3 772	15 613	71 840			
Laenukohustused kokku	200 861	113 408	15 613	71 840			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	192 991	192 991				EUR	2013
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			

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

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 042	3 370
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 042	3 370
Kokku müügitulu	4 042	3 370
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 700	3 068
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	1 342	302
Kokku müügitulu	4 042	3 370

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Edasimüüdavad kommunaalteenused	1 362	452
Muud üüripinna kulud	998	1 030
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 360	1 482

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Serpoment Halduse OÜ -l töötajaid pole.

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu	23 547	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	23 547	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	109 636	192 991

2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	40 645	124 000
2012	Saadud laenud	
Emaettevõtja	131 937	

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2014

SERPOMENT HALDUSE OÜ (registrikood: 11081071) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES LÕHMUS	Juhatuse liige	18.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 847
Kokku	74 665
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 665
Kokku	74 665

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 847
Kokku	74 665

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4042	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