

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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, investeeringute tegemine ja konsultatsioonid oma tegevusaladel.

2013 majandusaastal ei teeninud osaühing müügitulu.

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

2013.a. lõpetati Sauna 10 äri- ja eluhoone ehitus- ja rekonstrueerimistööd ning on saadud hoone kasutusluba.

OÜ Servolex Investments on 2013.a. andnud täiendavalt Hansaait OÜ-le laenu 107 862 eurot ja kokku on laenujääk seisuga 31.12.2013 summas 649 364 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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	608 396	704 948	2
Nõuded ja ettemaksed	706 086	593 669	3
Kokku käibevara	1 314 482	1 298 617	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	13 653	8 227	4
Materiaalne põhivara	40 605	0	
Kokku põhivara	54 258	8 227	
Kokku varad	1 368 740	1 306 844	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 280	183	5
Kokku lühiajalised kohustused	3 280	183	
Kokku kohustused	3 280	183	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 996	3 996	7
Kohustuslik reservkapital	426	426	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 302 239	1 193 496	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 799	108 743	
Kokku omakapital	1 365 460	1 306 661	
Kokku kohustused ja omakapital	1 368 740	1 306 844	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	0	119 428	
Muud äritulud	64	1 701	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 643	-472	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 579	120 657	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	5 426	-11 914	4
Muud finantstulud ja -kulud	56 952	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 799	108 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 799	108 743	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 579	120 657	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	2 334	-1 695	
Kokku korrigeerimised	2 334	-1 695	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 097	-205	5
Kokku rahavood äritegevusest	1 852	118 757	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-40 605	0	
Antud laenud	-107 862	-194 000	
Antud laenude tagasimaksed	50 000	0	
Laekunud intressid	63	556	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-98 404	-193 444	
Kokku rahavood	-96 552	-74 687	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	704 948	779 635	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-96 552	-74 687	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	608 396	704 948	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			58 799	58 799
31.12.2013	3 996	426	1 361 038	1 365 460

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2013. 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, millela 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	608 396	704 948
Kokku raha	608 396	704 948

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 029	1 029	0	0
Muud nõuded	705 057	705 057	0	0
Laenunõuded	649 364	649 364	0	0
Intressinõuded	55 693	55 693	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	706 086	706 086	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 029	1 029	0	0
Muud nõuded	592 640	592 640	0	0
Laenunõuded	591 501	591 501	0	0
Intressinõuded	1 139	1 139	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	593 669	593 669	0	0

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10878229	Hansaait OÜ	Eesti	kinnisvara arendamine	47	47

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Hansaait OÜ	8 227	5 426	13 653
Kokku	8 227	5 426	13 653

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	3 280	3 280	0	0
Muud viitvõlad	3 280	3 280	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 280	3 280	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	118	118	0	0
Muud võlad	65	65	0	0
Muud viitvõlad	65	65	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	183	183	0	0

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 075 220	1 028 769
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	285 818	273 470
Kokku tingimuslikud kohustused	1 361 038	1 302 239

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	649 363	541 501
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	50 000

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	107 862	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	50 000
2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	144 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Osaühing Servolex Investments (registrikood: 10791868) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI SUITS	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 302 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 799
Kokku	1 361 038

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	sergeisuits@smail.ee
E-posti aadress	sergei.suits@hansaait.ee