

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: SERPOMENT HALDUSE OÜ

registrikood: 11081071

tänavatalu nimi, Jõe 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Müügitulu	11
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Serpoment Halduse OÜ alustas tegevust 2005. aastal.

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

2014. aastal oli Serpoment Halduse OÜ müügitulu 2227 eurot, 2013. a. 4042 eurot .

2015. a. jätkatakse senise põhitegevusega kuni kinnisvarainvesteeringu müügini.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 558	2 560	
Nõuded ja ettemaksed	0	40 824	
Kokku käibevara	2 558	43 384	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	235 000	235 000	2
Kokku põhivara	235 000	235 000	
Kokku varad	237 558	278 384	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	78 492	113 408	3
Võlad ja ettemaksed	712	46	
Kokku lühiajalised kohustused	79 204	113 454	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	83 568	87 453	3
Kokku pikaajalised kohustused	83 568	87 453	
Kokku kohustused	162 772	200 907	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 665	71 818	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 691	2 847	
Kokku omakapital	74 786	77 477	
Kokku kohustused ja omakapital	237 558	278 384	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 227	4 042	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 611	-2 360	5
Mitmesugused tegevuskulud	-285	-180	
Kokku ärikasum (-kahjum)	331	1 502	
Intressikulud	-1 121	-22 202	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 901	23 547	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 691	2 847	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 691	2 847	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	331	1 502
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 443	-2 443
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	667	39
Makstud intressid	-3 022	-22 202
Kokku rahavood äritegevusest	419	-23 104
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-168	-38 451
Antud laenude tagasimaksed	38 548	125 070
Laekunud intressid	0	23 547
Kokku rahavood investeerimistegevusest	38 380	110 166
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 470	40 645
Saadud laenude tagasimaksed	-42 271	-127 709
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 801	-87 064
Kokku rahavood	-2	-2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 560	2 562
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2	-2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 558	2 560

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 691	-2 691
31.12.2014	2 556	256	71 974	74 786

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Serpoment Halduse OÜ 2014. 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 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 maksamisele 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 bilansiiliste väärtuste ning maksubaasi ajutistest erinevustest tekkinud edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 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 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	235 000
31.12.2013	235 000
31.12.2014	235 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 800	2 700
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	817	998

2014.a jaanuaris on sõltumatu kinnisvaraeksperti poolt teostatud kinnisvara väärtuse hindamine, mille alusel on vara turuväärtuseks 235 000 eurot. Juhatuse hinnangul ei ole kinnisvara väärtus aruandeperioodil muutunud ja puudub vajadus ümberhindluseks.

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	74 606	74 606				EUR	2015
Lühiajalised laenud kokku	74 606	74 606					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	87 454	3 886	15 984	67 584	6 kuu euribor + 0,9%	EUR	2035
Pikaajalised laenud kokku	87 454	3 886	15 984	67 584			
Laenukohustused kokku	162 060	78 492	15 984	67 584			
	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			

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteeringule hüpoteek summas 149 553 eurot.

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 227	4 042
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 227	4 042
Kokku müügitulu	2 227	4 042
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 800	2 700
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	427	1 342
Kokku müügitulu	2 227	4 042

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Edasimüüdavad kommunaalteenused	794	1 362
Muud üüripinna kulud	817	998
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 611	2 360

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Serpoment Halduse OÜ-l töötajaid ei ole.

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulu	0	23 547
Muud finantskulud	-1 901	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 901	23 547

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	74 606	109 636

2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	3 470	38 500
2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	40 645	124 000

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

SERPOMENT HALDUSE OÜ (registrikood: 11081071) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES LÕHMUS	Juhatuse liige	30.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 691
Kokku	71 974

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2227	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