

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Servolex Investments

registrikood: 10791868

tänavanimi, maja number: Rajapere tn 16

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13516

telefon: +372 6772782, +372 5029240

e-posti aadress: sergeisuits@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

2016 majandusaastal ei teeninud osaühing müügitulu.

OÜ Servolex Investments omab investeringut 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 2016.a. andnud täiendavalt Hansaait OÜ-le laenu 118 500 eurot.

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

Osaühingul on kaks juhatuse liiget, ühele neist on makstud tasu 1500 eurot. Töötajaid osaühingul aruandeaastal ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	259 664	380 119	2
Finantsinvesteeringud	400	400	
Nõuded ja ettemaksed	344 684	327 132	3
Kokku käibevarad	604 748	707 651	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 000	5 832	4
Nõuded ja ettemaksed	691 128	593 638	3
Kokku põhivarad	693 128	599 470	
Kokku varad	1 297 876	1 307 121	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	369	264	5
Kokku lühiajalised kohustised	369	264	
Kokku kohustised	369	264	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 996	3 996	7
Kohustuslik reservkapital	426	426	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 302 435	1 318 748	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 350	-16 313	
Kokku omakapital	1 297 507	1 306 857	
Kokku kohustised ja omakapital	1 297 876	1 307 121	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Muud äritulud	32	29 745	
Mitmesugused tegevuskulud	-724	-11 184	8
Tööjõukulud	-1 995	-499	9
Ärikasum (kahjum)	-2 687	18 062	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3 832	-46 145	
Intressitulud	18 178	18 128	
Muud finantstulud ja -kulud	-21 009	-6 358	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 350	-16 313	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 350	-16 313	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2016. 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.

Eesti finantsaruande standardi kohaselt on OÜ Servolex Investments väikeettevõtja ja selle järgi on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 õiglase 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

Sidusettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiastest või osakapitalist.

Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksud

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Seotud osapooled

OÜ Servolex Investments aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. sidusettevõtteid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	259 664	380 119
Kokku raha	259 664	380 119

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	802 032	110 904	691 128	11
Muud nõuded	233 780	233 780	0	11
Laenunõuded	199 600	199 600	0	
Intressinõuded	34 180	34 180	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 035 812	344 684	691 128	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	593 638	0	593 638	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	626	626	0	
Muud nõuded	326 506	326 506	0	11
Laenunõuded	297 600	297 600	0	
Intressinõuded	28 906	28 906	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	920 770	327 132	593 638	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10878229	Hansaait OÜ	Eesti	enda kinnisvara rentimine	47	47
12540730	MSF Invest OÜ	Eesti	valdusfirma	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Hansaait OÜ	3 832	-3 832	0
MSF Invest OÜ	2 000		2 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 832	-3 832	2 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	105	105
Maksuvõlad	199	199
Muud võlad	65	65
Muud viitvõlad	65	65
Kokku võlad ja ettemaksed	369	369
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	199	199
Muud võlad	65	65
Muud viitvõlad	65	65
Kokku võlad ja ettemaksed	264	264

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 034 468	1 041 948
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	258 617	260 487
Kokku tingimuslikud kohustised	1 293 085	1 302 435

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	0	944
Energia	0	428
Elektrienergia	0	168
Soojusenergia	0	260
Mitmesugused bürookulud	0	180
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	421
Raamatupidamisteenus	652	383
Juriidilised teenused	0	1 582
Vahendustasu	0	7 002
Muud	72	244
Kokku mitmesugused tegevuskulud	724	11 184

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	1 500	375
Sotsiaalmaksud	495	124
Kokku tööjõukulud	1 995	499
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Antud pikaajalise laenu diskonteerimine	-21 009	-6 358
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-21 009	-6 358

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	802 032	699 560
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	233 780	220 584

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
laen	118 500	0%	EUR	31.12.2020

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
laen	50 000	14 140	0%	EUR	31.12.2019

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	1 500	375

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2017

Osaühing Servolex Investments (registrikood: 10791868) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI SUITS	Juhatuse liige	28.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 302 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 350
Kokku	1 293 085
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 293 085
Kokku	1 293 085

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrei Paramonov	05.03.1976	Venemaa	3996 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6772782
Mobiiltelefon	+372 5029240
E-posti aadress	sergeisuits@gmail.com