

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Servolex Investments registreeriti 31.08.2001.a. Selle tegevusaladeks on investeeringute tegemine ja konsultatsioonid oma tegevusaladel.

2018 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 2018.a. andnud täiendavalt Hansaait OÜ-le laenu 91 500 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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	73 686	206 705	2
Finantsinvesteeringud	100 400	400	3
Nõuded ja ettemaksed	415 058	306 465	4
Kokku käibevarad	589 144	513 570	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	36 065	2 000	5,6
Nõuded ja ettemaksed	1 106 388	830 985	4
Kokku põhivarad	1 142 453	832 985	
Kokku varad	1 731 597	1 346 555	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	117	188	7
Kokku lühiajalised kohustised	117	188	
Kokku kohustised	117	188	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 996	3 996	9
Kohustuslik reservkapital	426	426	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 341 945	1 293 085	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	385 113	48 860	
Kokku omakapital	1 731 480	1 346 367	
Kokku kohustised ja omakapital	1 731 597	1 346 555	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	0	22	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 307	-942	
Tööjõukulud	-1 995	-1 995	10
Ärikasum (kahjum)	-4 302	-2 915	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-156 935	0	5
Intressitulud	24 647	17 219	
Muud finantstulud ja -kulud	521 703	34 556	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	385 113	48 860	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	385 113	48 860	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Servolex Investments OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet vastavalt raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 alusel.

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 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeering tütar-ettevõttesse on kajastatud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

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 tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest 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 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.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Alates 2019 aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimakseks, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.aasta esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Servolex Investments aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid;
- tütarettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	73 686	206 705
Kokku raha	73 686	206 705

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	400	400
Soetamine	100 000	100 000
31.12.2018	100 400	100 400

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 314 102	207 714	1 106 388	12
Muud nõuded	207 344	207 344	0	
Laenunõuded	178 515	178 515	0	
Intressinõuded	28 829	28 829	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 521 446	415 058	1 106 388	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	895 712	64 727	830 985	12
Muud nõuded	241 738	241 738	0	
Laenunõuded	194 600	194 600	0	
Intressinõuded	47 138	47 138	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 137 450	306 465	830 985	

1) Lühiajaline laenuleping tütarettevõttega on intressiga 5%. Sellest laenuõue 196 800 eurot ja intressid 10 914 eurot.

2) Pikaajaline laen tütarettevõttele on diskonteeritud diskontomääraga 5%, laenuõue

koos nüüdisväärtusega 620 969 eurot.

3) Omandatud pikaajaline laenuõue on diskonteeritud diskontomääraga 5%, laenuõue koos nüüdisväärtusega on 485 419 eurot.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10878229	Hansaait OÜ	Eesti	enda kinnisvara rentimine	47	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Hansaait OÜ	0	50 000	-156 935	141 000	34 065
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	50 000	-156 935	141 000	34 065

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hansaait OÜ	53	23.10.2018	50 000

Muud muutused on osakapitali suurendamine laenu konverteerimisega.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12540730	MSF Invest OÜ	Eesti	valdusfirma	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
MSF Invest OÜ	2 000	2 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 000	2 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52	52
Muud võlad	65	65
Muud viitvõlad	65	65
Kokku võlad ja ettemaksed	117	117
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	123	123
Muud võlad	65	65
Muud viitvõlad	65	65
Kokku võlad ja ettemaksed	188	188

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 381 646	1 073 556
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	345 412	268 389
Kokku tingimuslikud kohustised	1 727 058	1 341 945

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 996	3 996
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt Servolex Investments OÜ põhikirjale on miinimum osakapital 2 500 eurot ja maksimum osakapital 10 000 eurot.		

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 500	1 500
Sotsiaalmaksud	495	495
Kokku tööjõukulud	1 995	1 995
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Antud pikaajalise laenu diskonteerimine	66 971	34 556
Saadud tasuta laenuõue	551 472	0
Laenuõude nüüdisväärtus	-96 740	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	521 703	34 556

Täpsem info diskonteerimise ja laenuõude loovutamise kohta lisas 11

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	1 314 102	0
Sidusettevõtjad	0	895 712

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Hansaait	91 500	5%	EUR	31.12.2019

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Hansaait	105 300	5%	EUR	31.12.2019

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	1 500	1 500

2018 aastal arvestati antud laenult intresse 8045 eurot ja 2017 aastal 2869 eurot.

Pikaajalised laenud on diskonteeritud diskontomääraga 5%.

Hansaait OÜ endine osanik loovutas oma laenuõude 551 472 eurot (koos nüüdisväärtusega 485 419 eurot) Servolex Investments OÜ-le tasuta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2019

Osaühing Servolex Investments (registrikood: 10791868) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI SUITS	Juhatuse liige	09.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 341 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	385 113
Kokku	1 727 058
Jaotamine	
Kokku	1 727 058

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