

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Servet OÜ

registrikood: 14326171

tänava/talu nimi, Killustiku põik 1
maja ja korteri number:

alevik: Vahi alevik

vald: Tartu vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 60534

e-posti aadress: paul.padrik@replacegroup.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Servet OÜ on asutatud 05.09.2017. Ettevõtte tegevusalaks on tootmis- ja bürooruumide rentimine. Peamiseks rentnikuks on emaettevõtte Replace OÜ. Novembris 2017 soetati kinnisvaraobjekt, eesmärgiga teenida renditulu ning saada kasu kinnisvara väärtuse tõusust. 2019. aastal investeeriti 1 345 467 eurot kinnisvaraobjekti renoveerimisse ning juurdeehitusse, mis võimaldab teenida suuremat renditulu. 2019. aastal Servet OÜ'l töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 102	22 815	
Nõuded ja ettemaksed	5 091	18 322	2
Kokku käibevarad	56 193	41 137	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 698 865	2 441 847	4
Kokku põhivarad	3 698 865	2 441 847	
Kokku varad	3 755 058	2 482 984	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 246 197	70 337	5
Võlad ja ettemaksed	166 137	66 694	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 412 334	137 031	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 230 000	2 304 277	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 230 000	2 304 277	
Kokku kohustised	3 642 334	2 441 308	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 176	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 048	39 176	
Kokku omakapital	112 724	41 676	
Kokku kohustised ja omakapital	3 755 058	2 482 984	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	343 700	253 413	7
Muud äritulud	0	6 417	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 920	-34 289	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 370	-23 195	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-88 449	-78 267	4
Ärikasum (kahjum)	186 961	124 079	
Intressikulud	-105 921	-85 317	
Muud finantstulud ja -kulud	-9 992	414	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	71 048	39 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 048	39 176	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Servet OÜ kui väikeettevõtja 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, aastaaruande vormistamisel on kasutatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande esitlusformaati.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Etevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantsvarad- ja kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või- kohustiste eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab endas kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, see tähendab päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääke ning kuni kolme kuulisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi (notaritasud, riigilõiv jm kulutused, ilma milleta ei oleks saanud ostutehingut toimuda).

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt soetusmaksumuse meetodit, st soetusmaksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludena.

Kinnisvarainvesteeringu kasulik eluiga on 30 aastat.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline või kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapool äriistele otsustele. Seotud osapooled on:

- tegevjuhtkond
- äriühingust omanik ja teised konsolideerimisgrupi ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 039	3 039	
Ostjatelt laekumata arved	3 039	3 039	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	11	3
Ettemaksed	2 041	2 041	
Tulevaste perioodide kulud	2 041	2 041	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 091	5 091	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 030	4 030	
Ostjatelt laekumata arved	4 030	4 030	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 092	13 092	3
Ettemaksed	1 200	1 200	
Tulevaste perioodide kulud	1 200	1 200	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 322	18 322	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		4 250	12 516
Ettemaksukonto jääk	11		576
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	4 250	13 092

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 520 114	2 520 114
Amortisatsioonikulu	-78 267	-78 267
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 520 114	2 520 114
Akumuleeritud kulum	-78 267	-78 267
Jääkmaksumus	2 441 847	2 441 847
Ostud ja parendused	1 345 467	1 345 467
Amortisatsioonikulu	-88 449	-88 449
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 865 580	3 865 580
Akumuleeritud kulum	-166 715	-166 715
Jääkmaksumus	3 698 865	3 698 865

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	295 106	222 612
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	59 388	34 876

Servet OÜ põhivara kasulik eluiga on 30 aastat ning amortisatsioonimäär 3,33% aastas.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt	1 026 197	1 026 197			EUR	13.01.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 026 197	1 026 197				
Muud laenukohustised						
Laen emattevõttelt	2 450 000	220 000	2 230 000	0	EUR	28.05.2023
Muud laenukohustised kokku	2 450 000	220 000	2 230 000	0		
Laenukohustised kokku	3 476 197	1 246 197	2 230 000	0		
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	1 074 614	70 337	1 004 277	0	EUR	15.11.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 074 614	70 337	1 004 277	0		
Muud laenukohustised						
Laen emattevõttelt	1 300 000	0	1 300 000	0	EUR	28.05.2023
Muud laenukohustised kokku	1 300 000	0	1 300 000	0		
Laenukohustised kokku	2 374 614	70 337	2 304 277	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	0	2 441 847
Kokku	0	2 441 847

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 796	21 796	
Maksuvõlad	4 250	4 250	3
Muud võlad	116 088	116 088	
Intressivõlad	116 088	116 088	8
Tagatised emaaettevõttelt	21 164	21 164	8
Muud tagatised	2 839	2 839	
Kokku võlad ja ettemaksed	166 137	166 137	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 813	8 813	
Muud võlad	34 145	34 145	
Intressivõlad	34 145	34 145	
Tagatised emaaettevõttelt	14 564	14 564	
Muud tagatised	9 172	9 172	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 694	66 694	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	343 700	253 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	343 700	253 413
Kokku müügitulu	343 700	253 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	295 106	222 612
Muu müügitulu	48 594	30 801
Kokku müügitulu	343 700	253 413

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	Replace OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2 650	2 578 586	3 053	1 348 709
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 034 862	0	0

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Replace OÜ	1 150 000	0	5	EUR	28.05.2023
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 026 197	0	4	EUR	13.01.2020

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Replace OÜ	1 300 000	0	5	EUR	28.05.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	303 235	121 747

Kohustised emaettevõtjale seisuga 31.12.2019 sisaldasid laenukohustist 2 450 000 EUR (31.12.2018 seisuga 1 300 000 EUR); intressi kohustist 107 422 EUR (31.12.2018 seisuga 34 145 EUR) ning rendi tagatist 21 164 EUR (31.12.2018 seisuga 14 564 EUR).

Kohustised konsolideerimisgrupi ettevõtjale seisuga 31.12.2019 sisaldasid laenukohustist 1 026 197 EUR ja intressi kohustist 8 665 EUR.

2019.a. sai Servet OÜ emaettevõtjalt renditulu 260 152 EUR (2018 oli see 107 958 EUR) ja edasitehtud kommunaalide kulu oli 43 083 EUR (2018.a. oli see 13 789 EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2020

Servet OÜ (registrikood: 14326171) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAUL-KRISTIAN PADRIK	Juhatuse liige	19.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Servet OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Servet OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Servet OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeaudiitori number 257

OÜ Audiitorbüroo PROFITIUS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 127

Mõisatalli tn 16, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond, 60534

20.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Servet OÜ (registrikood: 14326171) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	20.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 048
Kokku	110 224
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	110 224
Kokku	110 224

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	343700	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	paul.padrik@replacegroup.com