

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Sergerex

registrikood: 10230089

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
J. Kappeli tn 5-4

postisihthnumber: 10115

telefon: +372 5035943

e-posti aadress: arne@romanov.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Kapitalirent	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Tulumaks	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Sergerex (edaspidi ka kui "Ettevõte") peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine, hoolduse ja remonditööde organiseerimine ning juhtimiskonsultatsioonide osutamine. Aruandeaastal suurenes käive kõikidel tegevusaladel.

Majandusaastal oli Ettevõttes keskmiselt 2 töötajat, kellele arvestati töötasu kokku summas 34 453 eurot. Sealhulgas juhatuse liikme tasu summas 4 158 eurot. 2022. aastal oli Ettevõttes keskmiselt 2 töötajat, kellele arvestati töötasu kokku summas 37 656 eurot (sealhulgas juhatuse liikme tasu 4 265 eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (tuh EUR)	324	360
Tulu kasv	-10%	18%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	3	45
Kasumi kasv	-93%	73%
Puhasrentaablus	1%	13%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,27	3,33
ROA	3%	34%
ROE	5%	45%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2023 - \text{puhaskasum } 2022) / \text{puhaskasum } 2022 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Kuna ettevõtte on jõudnud oma soovitavale tasemele, planeerib Ettevõtte 2024. aastal jätkata olemasolevate klientide teenindamist samadel tegevusaladel, kindlustada oma turupositsiooni läbi osutatava teenuse kvaliteedi parandamise ning suurendada rentaablust.

Arne Romanov

OÜ Sergerex juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 386	55 812	
Nõuded ja ettemaksed	60 659	47 271	2
Kokku käibevarad	85 045	103 083	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	21 939	30 301	4
Kokku põhivarad	21 939	30 301	
Kokku varad	106 984	133 384	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 169	4 411	5
Võlad ja ettemaksed	31 221	26 552	6
Kokku lühiajalised kohustised	37 390	30 963	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	6 169	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	6 169	
Kokku kohustised	37 390	37 132	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 889	2 889	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 103	47 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 342	45 370	
Kokku omakapital	69 594	96 252	
Kokku kohustised ja omakapital	106 984	133 384	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	324 051	359 665	7
Muud äritulud	2 721	26 864	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-166 676	-191 730	
Mitmesugused tegevuskulud	-93 270	-85 733	
Tööjõukulud	-46 065	-50 302	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 362	-8 362	4
Muud ärikulud	-185	-10	
Ärikasum (kahjum)	12 214	50 392	
Intressikulud	-1 374	-525	
Muud finantstulud ja -kulud	2	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 842	49 870	
Tulumaks	-7 500	-4 500	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 342	45 370	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sergerex (edaspidi ka "Ettevõtte") 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud ja materiaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Antud laenud ja muud nõuded

Antud laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdsväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Varud

Tooraine, materjal ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 639 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

- arvutustehnika ja muu inventar – 40 % aastas;
- masinad ja seadmed – 20 % aastas;
- transpordivahendid – 10 % aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
arvutustehnika ja muu inventar	2,5 aastat
masinad ja seadmed	5 aastat
transpordivahendid	10 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara ja materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantsvarad

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina.

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	53 073	53 073	
Ostjatelt laekumata arved	53 073	53 073	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 108	4 108	3
Muud nõuded	3 160	3 160	
Viitlaekumised	3 160	3 160	
Ettemaksed	318	318	
Muud makstud ettemaksed	318	318	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 659	60 659	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	40 557	40 557	
Ostjatelt laekumata arved	40 557	40 557	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 475	2 475	3
Muud nõuded	3 160	3 160	
Viitlaekumised	3 160	3 160	
Ettemaksed	1 079	1 079	
Muud makstud ettemaksed	1 079	1 079	
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 271	47 271	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	4 108	2 475
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 108	2 475

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2021				
Soetusmaksumus	68 928	25 905	94 833	94 833
Akumuleeritud kulum	-36 149	-20 021	-56 170	-56 170
Jääkmaksumus	32 779	5 884	38 663	38 663
Amortisatsioonikulu	-6 449	-1 913	-8 362	-8 362
31.12.2022				
Soetusmaksumus	44 099	25 905	70 004	70 004
Akumuleeritud kulum	-17 769	-21 934	-39 703	-39 703
Jääkmaksumus	26 330	3 971	30 301	30 301
Amortisatsioonikulu	-6 448	-1 914	-8 362	-8 362
31.12.2023				
Soetusmaksumus	44 099	25 905	70 004	70 004
Akumuleeritud kulum	-24 217	-23 848	-48 065	-48 065
Jääkmaksumus	19 882	2 057	21 939	21 939

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	15 000
Transpordivahendid	0	15 000
Kokku	0	15 000

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustused	6 169	6 169	0	6 kuu euribor + 2.45%	EUR	15.05.2024
Kapitalirendikohustused kokku	6 169	6 169				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustused	10 580	4 411	6 169	6 kuu euribor + 2.45%	EUR	15.05.2024
Kapitalirendikohustised kokku	10 580	4 411	6 169			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	19 882	26 330
Kokku	19 882	26 330

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 380	23 380
Võlad töövõtjatele	2 047	2 047
Muud võlad	5 794	5 794
Muud viitvõlad	5 794	5 794
Kokku võlad ja ettemaksed	31 221	31 221

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 564	21 564
Võlad töövõtjatele	2 181	2 181
Muud võlad	2 807	2 807
Muud viitvõlad	2 807	2 807
Kokku võlad ja ettemaksed	26 552	26 552

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	324 051	359 665
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	324 051	359 665
Kokku müügitulu	324 051	359 665
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldusteenus	257 183	287 666
Juhtimiskonsultatsioon	66 868	71 999
Kokku müügitulu	324 051	359 665

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	34 453	37 656
Sotsiaalmaksud	11 612	12 646
Kokku tööjõukulud	46 065	50 302
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	30 000	7 500	18 000	4 500
Eesti	30 000	7 500	18 000	4 500
Kokku	30 000	7 500	18 000	4 500

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 158	4 265

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2024

Osaühing Sergerex (registrikood: 10230089) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERT ROMANOV	Juhatuse liige	25.06.2024
ARNE ROMANOV	Juhatuse liige	25.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 342
Kokku	66 445
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	36 445
Kokku	66 445

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 342
Kokku	66 445
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	36 445
Kokku	66 445

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	257183	79.36%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	66868	20.64%	Ei