

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

25-03-2008

281171 Gerli AASMÄE  
.....

## ***OÜ Simus Kinnisvaraarendus***

*Majandusaasta aruanne  
31. detsembril 2007 lõppenud  
majandusaasta kohta*

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

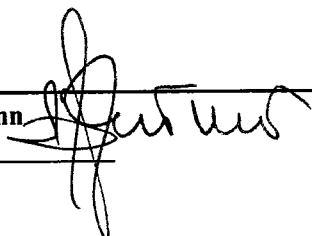
Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

25-03-2008

|                                                                   |                                                                                                                                          |       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Majandusaasta algus                                               | 1. jaanuar 2007                                                                                                                          | ..... |
| Majandusaasta lõpp                                                | 31. detsember 2007                                                                                                                       |       |
| Äriühingu nimetus                                                 | OÜ Simus Kinnisvaraarendus                                                                                                               |       |
| Äriregistri number                                                | 11023607                                                                                                                                 |       |
| Aadress                                                           | Rävala pst. 5<br>Tallinn                                                                                                                 |       |
| Telefon                                                           | 50 82 001                                                                                                                                |       |
| Põhitegevusala                                                    | kinnisvara arendamine ja investeeringud<br>kinnisvarasse, kinnisvaraalased konsultatsioonid,<br>kinnisvara haldamine, kinnisvara hooldus |       |
| Dokumentide loetelu,<br>mis on lisatud<br>majandusaasta aruandele | Kasumi jaotamise ettepanek<br>Osanike nimekiri                                                                                           |       |

Denno Treimann  
Juhataja



**OÜ Simus Kinnisvaraarendus**  
**TEGEVUSARUANNE**

---

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                        | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....          | 4  |
| JUHATUSE DEKLARATSIOON.....                | 4  |
| BILANSID .....                             | 5  |
| KASUMIARUANNE.....                         | 6  |
| RAHAVOOGUDE ARUANDED .....                 | 7  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....          | 8  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....    | 9  |
| LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED ..... | 9  |
| LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED .....         | 11 |
| LISA 3. VARUD.....                         | 11 |
| LISA 4. LAENUKOHUSTUSED .....              | 11 |
| LISA 5. VÕLAD JA ETTEMAKSED .....          | 12 |
| LISA 6. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....   | 12 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD .....                   | 13 |
| KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....          | 14 |

## **OÜ Simus Kinnisvaraarendus**

### **TEGEVUSARUANNE**

---

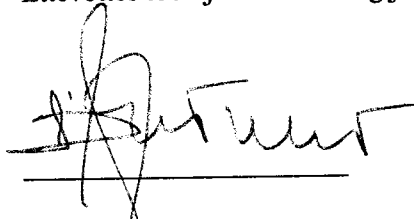
Simus Kinnisvaraarendus loodi 11. märtsil 2004. aastal.

Ettevõtte eesmärk on tegeleda kinnisvara arendusega. 2006. aastal osteti algatati Niine tn. 7 detailplaneering eesmärgiga ehitada korterelamu.

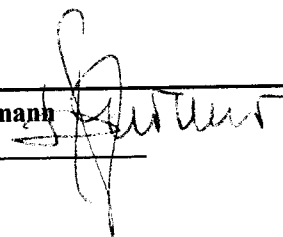
Niine 7 korterelamu detailplaneeringut alustati 2007 aastal ning selle töö plaanitakse lõpetada 2008.aastas.

2008.aastal alustatakse hoone projekteerimist.

Ettevõttes töötajaid ei ole ning juhatusele töötasusid makstud ei ole 2007.aastal.



Denno Treimann  
Juhataja



# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE JUHATUSE DEKLARATSIOON

---

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Simus Kinnisvaraarendus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2007 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Simus Kinnisvaraarenduse finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Simus Kinnisvaraarendus varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Simus Kinnisvaraarendus seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande koostamise kuupäevani 08. jaanuar 2008.

Juhatuse hinnangul on OÜ Simus Kinnisvaraarendus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Rene Salumäe

juhatuse liige

10.02.08

Denno Treimann

juhataja

10.02.08

---

Denno Treimann  
Juhataja

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## BILANSID

SEISUGA 31.DETSEMBER 2007

|                                               | Lisa | 31.12.2007<br>EEK | 31.12.2006<br>EEK |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                              |      |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                           |      | 285 809           | 13 265            |
| Nõuded ja ettemaksed                          | 2    | 11 387            | 307 222           |
| Varud                                         | 3    | 400 000           | 375 000           |
| <b>Käibevara kokku</b>                        |      | <b>697 196</b>    | <b>695 487</b>    |
| <b>VARAD KOKKU</b>                            |      | <b>697 196</b>    | <b>695 487</b>    |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                |      |                   |                   |
| Laenu, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused | 4    | 120 000           | 118 073           |
| Võlad ja ettemaksed                           | 5    | 6 000             | 0                 |
| <b>Kohustused kokku</b>                       |      | <b>126 000</b>    | <b>118 073</b>    |
| <b>Omakapital</b>                             |      |                   |                   |
| Osakapital nimiväärtuses                      |      | 80 000            | 80 000            |
| Kohustuslik reservkapital                     |      | 4 000             | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum           |      | 493 414           | 504 035           |
| Aruandeaasta puhaskasum                       |      | (6 218)           | (10 621)          |
| <b>Omakapital kokku</b>                       |      | <b>571 196</b>    | <b>577 414</b>    |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>         |      | <b>697 196</b>    | <b>695 487</b>    |

Denno Treimann  
Juhataja

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## KASUMIARUANNE 2007. AASTA KOHTA

---

|                                     | Lisa | 2007<br>EEK    | 2006<br>EEK     |
|-------------------------------------|------|----------------|-----------------|
| <b>Ärikulud</b>                     |      |                |                 |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused |      | 782            | 10 722          |
| Mitmesugused tegevuskulud           |      | <u>2230</u>    | <u>1 036</u>    |
| <b>Ärikulud kokku</b>               |      | <u>3 012</u>   | <u>11 758</u>   |
| <b>Ärikasum</b>                     |      | (3 012)        | (11 758)        |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>       |      |                |                 |
| Intressitulu -ja kulu               |      | <u>(3 206)</u> | <u>1 137</u>    |
| <b>Aruandeaasta kahjum (kasum)</b>  |      | <u>(6 218)</u> | <u>(10 621)</u> |

---

Denno Treimann  
Juhataja

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

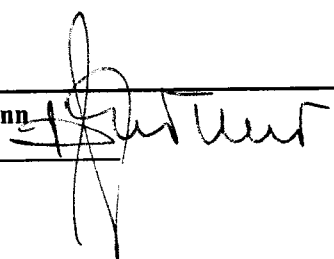
## RAHAVOOGUDE ARUANNE 2007. AASTA KOHTA

---

|                                                       | Lisa | 2007<br>EEK    | 2006<br>EEK      |
|-------------------------------------------------------|------|----------------|------------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                         |      |                |                  |
| Aruandeperioodi puhaskasum                            |      | (6 218)        | (10 621)         |
| Intressitulu                                          |      | (4 720)        | (1 137)          |
| Intressikulu                                          |      | 7 927          |                  |
| <b>Muutused käibevardes ja kohustustes:</b>           |      |                |                  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |      | 295 835        | (302 722)        |
| Varude muutus                                         |      | (25 000)       | 0                |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |      | (7 927)        | 0                |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                   |      | <b>259 897</b> | <b>(314 480)</b> |
| <b>RAHAVOOD<br/>FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>          |      |                |                  |
| Makstud intressid                                     |      | 7 927          | 0                |
| Saadud intressid                                      |      | 4 720          | 1 137            |
| Sissemaksed omakapitali                               |      |                | 0                |
| <b>Rahajäägi kogumuutus</b>                           |      | <b>272 544</b> | <b>(313 343)</b> |
| <b>RAHA AASTA ALGUSES</b>                             |      | <b>13 265</b>  | <b>326 608</b>   |
| <b>RAHA AASTA LÖPUS</b>                               |      | <b>285 809</b> | <b>13 265</b>    |

---

Denno Treimann  
Juhataja



# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2007. AASTA KOHTA

Omakapitali liikumise aruanne on alljärgnev:

|                                                                      | Osakapi<br>tal<br>EEK | Kohustuslik<br>reservkapita<br>l<br>EEK | Eelmiste<br>perioodide<br>jaotamata kasum<br>EEK | Aruandeaasta<br>kasum<br>EEK | Kokku<br>EEK   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------|
| 31. detsember 2005                                                   | 80 000                | 4 000                                   | 23 268                                           | 480 767                      | 588 035        |
| Aruandeaasta<br>kasumi suunamine<br>eelmiste perioodide<br>kasumisse |                       |                                         | 480 767                                          | (480 767)                    | 0              |
| Aruandeaasta<br>puhaskasum                                           |                       |                                         | 0                                                | (10 621)                     | (10 621)       |
| 31. detsember 2006                                                   | 80 000                | 4 000                                   | 504 035                                          | (10 621)                     | 577 414        |
| Aruandeaasta<br>kasumi suunamine<br>eelmiste perioodide<br>kasumisse | 0                     |                                         | (10 621)                                         | 10 621                       | 0              |
| Aruandeaasta<br>puhaskasum<br>(kahjum)                               | 0                     |                                         |                                                  | (6 218)                      | (6 218)        |
| 31. detsember 2005                                                   | <u>80 000</u>         | <u>4 000</u>                            | <u>493 414</u>                                   | <u>(6 218)</u>               | <u>571 196</u> |

Vastavalt OÜ Simus Kinnisvaraarenduse põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Denno Treimann  
Juhataja

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2007. AASTA KOHTA

---

### LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

OÜ Simus Kinnisvaraarenduse (edaspidi ka "Firma") 2007. 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 Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

#### Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid ja muid väärtpabereid, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid ja positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid, muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju ja negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Firmale läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

#### Varud

Kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega seotud teistest otsestest väljaminekutest.

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 varude müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2007. AASTA KOHTA

---

### Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide ja rahaturufondi osakute saldosid.

Rahavoogude aruandes näidatud raha ekvivalendid on väga likviidsed, riskivabad ja lühiajalised investeeringud, mida saab vahetult või hiljemalt 3 kuu jooksul realiseerida rahaks (nt. riigi võlakirjad, kommertspaberid, deposiidisertifikaadid, mille lunastamist Firma ei saa nõuda, kuid millega kaubeldakse aktiivsel turul).

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

### Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

### Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2007. AASTA KOHTA

### LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

|                                    | 31.12.2007<br>EEK | 31.12.2006<br>EEK |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Muud lühiajalised nõuded           | 0                 | 300 742           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 11 387            | 6 480             |
| <b>Kokku</b>                       | <b>11 387</b>     | <b>307 222</b>    |

### LISA 3. VARUD

|                        | 31.12.2007<br>EEK | 31.12.2006<br>EEK |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 400 000           | 375 000           |
| <b>Kokku</b>           | <b>400 000</b>    | <b>375 000</b>    |

### LISA 4. LAENUKOHUSTUSED

Ettevõttel on alljärgnevad laenukohustused:

|                                                                              | 31.12.2007<br>EEK | 31.12.2006<br>EEK |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pikaajaline laen Novo OÜ -lt intressimääraga 5% aastas, tähtajaga 31.12.2008 | 120 000           | 118 073           |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                                                 | <b>120 000</b>    | <b>118 073</b>    |
| Sealhulgas lühiajaline osa                                                   | 120 000           |                   |
| <b>Pikaajaline osa</b>                                                       | <b>0</b>          | <b>118 073</b>    |

Ülaltoodud laenukohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

|              | EEK            |
|--------------|----------------|
| 1-2 aastat   | 120 000        |
| <b>Kokku</b> | <b>120 000</b> |

Denno Treimann  
Juhataja

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2007. AASTA KOHTA

### LISA 5. VÕLAD JA ETTEMAKSED

|              | 31.12.2007<br>EEK | 31.12.2006<br>EEK |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Muud võlad   | 6 000             | 0                 |
| <b>Kokku</b> | <b>6 000</b>      | <b>0</b>          |

### LISA 6. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema-, tütar- ja sidusettevõtjatega, osanikega, juhatuse liikmetega, töötajate, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega 2007. aastal toimunud tehingud ja saldod seisuga 31.12.07 on kajastatud järgnevalt:

|                                              |              |                |
|----------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Võetud laenud</b>                         | <b>2007</b>  | <b>2006</b>    |
| Novo OÜ                                      | 0            | 118 073        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>0</b>     | <b>118 073</b> |
| <b>Võetud laenudelt arvestatud intressid</b> | <b>2007</b>  | <b>2006</b>    |
| Novo OÜ                                      | 6 000        | 0              |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>6 000</b> | <b>0</b>       |

31.12.2007 on Simus Kinnisvaraarendus OÜ laen Novo OÜ vastu lühiajaline 5 % intressiga laen.

|                     |             |                |
|---------------------|-------------|----------------|
| <b>Antud laenud</b> | <b>2007</b> | <b>2006</b>    |
| OÜ Simus Kinnisvara | 0           | 300 000        |
| <b>Kokku</b>        | <b>0</b>    | <b>300 000</b> |

\* \* \*

Denno Treimann  
Juhataja

## OÜ Simus Kinnisvaraarendus

### JUHATUSE ALLKIRJAD

#### 31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 08. jaanuar 2008 koostanud OÜ Simus Kinnisvaraarendus tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

OÜ Simus Kinnisvara on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad kõik juhatuse liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi

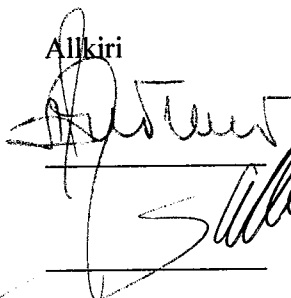
Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Denno Treimann

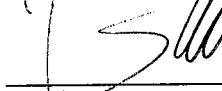
juhataja



10.02.08

Rene Salumäe

juhatuse liige

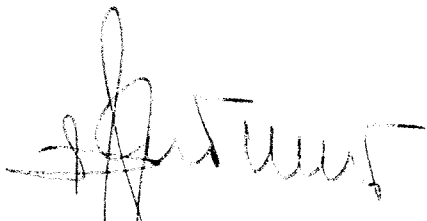


10.02.08

## OÜ Simus Kinnisvaraarendus

### KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Simus Kinnisvaraarendus juhatus teeb ettepaneku jaotada kahjum 6 218 eelmiste perioodide kasumile.



Denno Treimann  
Juhataja

# OÜ Simus Kinnisvaraarendus

## OSANIKE NIMEKIRI

---

Majandusaasta aruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise seisuga 08. jaanuar 2008 on  
Firma osanikud:

| Nimi                | Aadress               | Isiku/registrikood | Osa nimiväärtus |
|---------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|
| Simus Kinnisvara OÜ | Rävala pst.5, Tallinn | 103553527          | 40 000 EEK      |
| DLT OÜ              | Hiie 14, Tallinn      | 10096225           | 40 000 EEK      |