

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Simsoni Vara OÜ

registrikood: 11280126

tänavatalu nimi, Vabaduse pst 160-3
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 10917

maakond: Harju maakond

telefon: 5655098

faks:

e-posti aadress: jan@kundavesi.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tööjõukulud	11
Lisa 3 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Sissejuhatus.

Simsoni Vara OÜ jätkas 2010. aastal äritegevust oma põhilisel tegevusalal, milleks on kinnisvara arendamine. Eesmärgiks on hoonete rentimine äripindadeks ja kinnistute jagamine elamukruntideks nende edaspidise müügi eesmärgil. Paide linnas omandatud Parkali tänava kinnistute detailplaneering on koostamisel.

Majanduskasvu langus ja ehitussektori mahtude vähenemine on negatiivselt mõjutanud aruandeperioodi majandustegevust. Äripindade rentnikud Paide linnas on majandusraskustes ning seetõttu on tehtud järelandmisi rentnikele rendisummade vähendamise teel.

Tulud, kulud ja kasum.

Aruandeperioodil moodustas Simsoni Vara OÜ müügitulu 201 614 krooni. Kogu müügitulu koosneb kinnisvara rendituludest.

Simsoni Vara OÜ brutokahjumiks kujunes 12 484 krooni. Võrreldes eelmise perioodiga on ettevõtte kasum vähenenud tingituna hinnalangustest kinnisvaraturul.

Kuludest kõige suurema osa moodustavad kinnisvara investeeringu amortisatsioon 84 852 krooni ning maamaks 18 400 krooni.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk.

Tehingud klientide ja tarnijatega toimuvad eesti kroonides, mistõttu valuutakursi muutumise risk puudub.

Kinnistute ostmiseks ja arendamiseks on firmat finantseerinud omanikud omanikulaenu näol.

Hoonete renoveerimiseks on võetud pikaajalist laenu Swedbank'ilt summas 83 085 EUR, millest on aruandeperioodi lõppedes tasumata 65 820 EUR. Laenuleping on sõlmitud intressimääraga 6kuu Euribor+2,0%. Intressimäärad vaadatakse üle iga kuue kuu järel. Euribor järgneval perioodil ilmselt mingil määral tõuse, seega intressikulude suurenemine tõenäoliselt väikeses mahu toimub.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks.

Simsoni Vara OÜ põhieesmärgiks 2011. aastal on leida maksujõulised rentnikud olemasolevatele äripindadele ja kinnitada alustatud detailplaneeringud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Simsoni Vara OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Simsoni Vara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

Simsoni Vara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Jan Raudsepp

Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	37 872	145 876
Nõuded ja ettemaksed	69 357	48 151
Kokku käibevara	107 229	194 027
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	2 759 962	2 803 998
Materiaalne põhivara	15 938	
Kokku põhivara	2 775 900	2 803 998
Kokku varad	2 883 129	2 998 025
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 687 203	1 660 626
Võlad ja ettemaksed	2 850	19 137
Kokku lühiajalised kohustused	1 690 053	1 679 763
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	917 163	1 029 865
Kokku pikaajalised kohustused	917 163	1 029 865
Kokku kohustused	2 607 216	2 709 628
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	244 397	137 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 484	106 524
Kokku omakapital	275 913	288 397
Kokku kohustused ja omakapital	2 883 129	2 998 025

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	201 614	406 415
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-70 123	-124 891
Mitmesugused tegevuskulud	-15 941	-13 765
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-88 427	-84 852
Muud ärikulud	-23 368	-21 896
Ärikasum (-kahjum)	3 755	161 011
Finantstulud ja -kulud	-16 239	-54 487
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 484	106 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 484	106 524

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 755	161 011
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	88 427	84 852
Kokku korrigeerimised	88 427	84 852
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 206	-46 947
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-16 286	3 656
Laekunud intressid	107	217
Makstud intressid	-16 346	-54 704
Kokku rahavood äritegevusest	38 451	148 085
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-19 513	-1 229
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-40 816	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-60 329	-1 229
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	19 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-105 126	-98 049
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-86 126	-98 049
Kokku rahavood	-108 004	48 807
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	145 876	97 069
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-108 004	48 807
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 872	145 876

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	137 873	181 873
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			106 524	106 524
31.12.2009	40 000	4 000	244 397	288 397
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-12 484	-12 484
31.12.2010	40 000	4 000	231 913	275 913

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Simsoni Vara OÜ 2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Simsoni Vara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1 alusel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides ühe krooni täpsusega.

Simsoni Vara OÜ majandusaasta algas 01. jaanuaril 2010 ja lõppes 31. detsembril 2010.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtteid ning informatsiooni esitusviisi võrreldes eelmiste aastaaruannetega ei ole muudetud.

Vigade korrigeerimine

Aastaaruandes vigade korrigeerimist toimunud ei ole.

Raha

Raha ning raha ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (kuni 1 aasta) pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringutest ja finantseeringutest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Aruande perioodil välisvaluutas tehinguid tehtud ei ole.

Finantsinvesteeringud

Aruandeperioodil finantsinvesteeringuid tehtud ei ole.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Osaühingul ei ole tütar- ja sidusettevõtjate aktsiaid ega osasid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende asukohta.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FiFo meetodit.

Bioloogilised varad

Ettevõtte puuduvad bioloogilised varad.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kinnisvarainvesteeringusse kuuluvate hoonete akumulieeritud kulum. Kinnisvarainvesteeringutesse kuuluvate hoonete akumulieeritud kulum kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringusse kuuluva maa maksumuselt kulumit ei arvestata.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Immateriaalset põhivara osaühingul ei ole.

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutused, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
renoveeritud hooned	20
renoveerimata hooned	10

Renoveeritud hoonete eeldatav kasulik eluiga on 20 aastat.

Renoveerimata hoonete eeldatav kasulik eluiga on 10 aastat.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Simsoni Vara OÜ annab kasutusrendilepingu alusel kasutamiseks äripindu.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende nominaalväärtusega.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast.

Pangalaen kinnisvaraobjektide arendamiseks on kajastatud bilansis pikaajalisena laenuna. Selle pangalaenu järgmisel perioodil tagasimaksmisele kuuluv võlakohustus on kajastatud bilansis lühiajalise kohustusena.

Omanikulaenud on kajastatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistega kajastatud kohustusi ettevõttel ei ole.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel lähtutakse eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2011. aasta kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.

Sihtfinantseerimine

2010.aastal on saadud sihtfinantseerimist 45 000.- krooni Muinsuskaitseametilt Simsoni Veski konserveerimiskuludeks.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1.jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstud dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast.

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise toimikonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- emaeetvõtte ning emaeetvõtte omanikud
- tütar- ja sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- osaühingu tegevdirektor ja juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Ostu ja müügitehinguid seotud osapoolte vahel 2010.a. ei ole olnud.
Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Tulu teenuste osutamisest või kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Lisa 2 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttel ei ole olnud töötajaid 2010. ja 2009. aastal

Lisa 3 Seotud osapooled

(kroonides)

Seotud osapoolte vahel aruandeperioodil ostu- ja müügitehinguid ei ole olnud.
Juhatuse liikmetele töötasusid ei ole makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Simsoni Vara OÜ (registrikood: 11280126) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN RAUDSEPP	Juhatuse liige	27.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	244 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 484
Kokku	231 913
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	
2010 majandusaasta kahjum katta eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	244 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 484
Kokku	231 913
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	
2010 majandusaasta kahjum katta eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	201614	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Sürakuusa Majad	11472630	Vabaduse pst 160-3, Tallinn, Harju maakond, Eesti	8000 EEK
Vaike Nugis	44111130247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	32000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6748756
Faks	+372 6839319
Mobiiltelefon	+372 5655098
E-posti aadress	jan@kundavesi.ee