

Eha Soots
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

23 -07- 2004

26l

OÜ Simus Kinnisvara

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2003 lõppenud
majandusaasta kohta*

OÜ Simus Kinnisvara

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
Majandusaasta lõpp

1. jaanuar 2003
31. detsember 2003

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Äriühingu nimetus

OÜ Simus Kinnisvara

23 -07- 2004

Äriregistri number

10553527

Aadress

Rävala pst. 5
Tallinn

Telefon

645 5266

Faks

645 5270

E-mail

simus@simus.ee

Veebilehekülg

www.simus.ee

Põhitegevusala

kinnisvara ost-müük ja vahendus, hindamine,
maaklerteenused, konsultatsiooniteenused

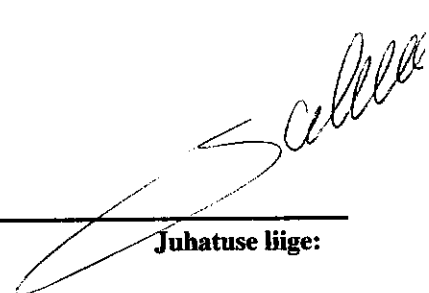
Audiitorkontroll

AS Deloitte & Touche Audit

SISUKORD

23-07-2004

JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
BILANSID	5
KASUMIARUANDED	7
RAHAVOOGUDE ARUANDED	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. VARUD	14
LISA 3. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE	14
LISA 4. PIKAAJALISED NÕUDED	15
LISA 5. KINNISVARAINVESTEERINGUD	15
LISA 6. MATERIAALNE PÕHIVARA	16
LISA 7. MAKSUDE ETTEMAKSED NING MAKSUVÕLAD	17
LISA 8. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	17
LISA 9. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	18
LISA 10. OSAKAPITAL	18
LISA 11. MÜÜGITULU	19
LISA 12. RENDILEANTUD VARAD	19
LISA 13. RENDITUD VARAD	19
LISA 14. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	20
LISA 15. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	22
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	23
JUHATUSE ALLKIRJAD	24



OÜ Simus Kinnisvara

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Juhatus on koostanud OÜ Simus Kinnisvara tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta.

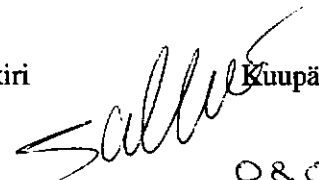
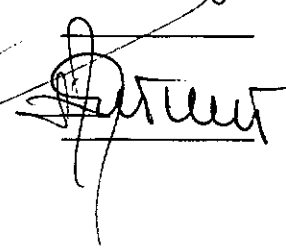
23-07-2004

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Simus Kinnisvara varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Simus Kinnisvara 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 ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 8. mai 2004.

Juhatus hinnangul on OÜ Simus Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Rene Salumäe	juhatuse liige		08.05.04
Denno Treimann	juhatuse liige		08.05.04.

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Eesti Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

OÜ Simus Kinnisvara tegutseb aastast 1992. Põhilisteks tegevusvaldkondadeks on kinnisvara esindusteenus, kinnisvaraalane nõustamine ja konsultatsioon, kinnisvara arendusprojektide analüüs ning investeerimine ja kinnisvaraobjektide hindamine. 2004

2002. aastal keskenduti peamiselt uute elamuprojektide käivitamisele. Alustati esimeste korterelamute müügiga, milleks olid Poska 5, Sõpruse pst. 257 ning Vabaõhumuuseumi tee 4, millest viimase mahuks oli ehitada 5 korterelamut. Objekti lõpptähtaeg on 2004. aastal.

Kuna nõudlus uute korterelamute järele kasvas, jätkas 2003. aastal OÜ Simus Kinnisvara koostöö arendajatega ning turule toodi uued korterelamud, milleks olid Mustamäe tee 29, Sõpruse pst. 159 B ning Kadaka pst. 169 A. Suured ja mahukad elamuprojektid tõid firmale veelgi suurema tuntuse ning klientide poolehoiu. Firma on kasvanud üheks suuremaks kinnisvarafirmaks Tallinnas.

Pikaajaline kogemus ning tugev *know-how* võimaldab OÜ-l Simus Kinnisvara anda professionaalset nõu ja abi investeerimiseks sobilikku kinnisvarasse ning leida efektiivseima rakenduse olemasolevale kinnisvarale. OÜ Simus Kinnisvara ühendab erinevate kinnisvara-valdkondade spetsialiste, läbi kelle leitakse kliendi nõudmistele sobiv ja terviklik lahendus.

OÜ Simus Kinnisvara hindamise eksperdid on professionaalid ja kuuluvad Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingusse, ning nende heakskiidu on andnud firmale ka hindajate ühingu atesteerimiskomisjon. OÜ Simus Kinnisvara hindab tööstus- ja äripindu, maad, ehituskrunte, eramuid ja kortereid.

Kuna nõudlus uute korterelamute järele kasvab, jätkab OÜ Simus Kinnisvara koostööd arendajatega, pakkudes klientidele uudseid lahendusi ja kaasaegseid korterelamuid ka aastal 2004. Müüki on tulemas mitmed uued arendusprojektid nagu Joa 3 A, Sadama 25 A jt.

OÜ Simus Kinnisvara laienes ka oma töötajate poolest. Kinnisvarabüroos töötab kaheksa inimest kellele on aruandeaastal arvestatud tasusid 426 056 krooni. Firma tegevjuhile on makstud tasusid väärtuses 96 000 krooni.

2003. aastal asutati 51 % osalusega tütarettevõtja OÜ Novo, mille eesmärgiks pidi olema Sõpruse 159 B objekti arendamine ja selle müük arendusprojektina. Ettevõtte seisukohalt oli kasulikum müüa objekt OÜ Koger Kinnisvarale. 2003. aastal asutati Simus Invest OÜ ning OÜ Pirjo Studio, millest viimane on müüdud aasta lõpus.

OÜ Simus Kinnisvara hindab häid äritavasid ja on seeläbi võitnud paljude koostööpartnerite ja klientide poolehoiu ning usalduse. Oleme arengule avatud, kuid kindlad oma töökspidamistele - edu tähendab koostöötahet ja ausalt välja teenitud usaldust. Nendele väärtustele tuginedes paneme aluse ka kliendi edule.

Rene Salumäe
Juhatuse liige

OÜ Simus Kinnisvara

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

VARAD	Lisa	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK	23-07-2004
Käibevara				
Raha ja pangakontod		4 234 953	2 094 255	
Nõuded ostjate vastu				
Ostjatelt laekumata arved		2 636 727	555 286	
Ebatõenäoliselt laekuavad arved		(33 450)	(44 722)	
Kokku		2 603 277	510 564	
Mitmesugused nõuded				
Muud lühiajalised nõuded		705 000	4 650 000	
Viitlaekumised				
Intressid		26 087	228 750	
Ettemaksed				
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	162 953	3 375	
Tulevaste perioodide kulud		28 714	30 322	
Kokku		191 667	33 697	
Varud	2			
Ostetud kaubad müügiks		4 032 374	2 132 854	
Ettemaksed hankijatele		0	1 150 894	
Kokku		4 032 374	3 283 748	
Käibevara kokku		11 793 358	10 801 014	
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud				
Tütarettevõtjate osad	3	541 500	0	
Muud pikaajalised nõuded	4	60 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	5	5 090 370	0	
Materiaalne põhivara	6			
Maa ja ehitised		1 050 854	1 000 000	
Muu materiaalne põhivara		891 717	477 270	
Akumuleeritud põhivara kulum		(385 267)	(171 501)	
Kokku		1 557 304	1 305 769	
Põhivara kokku		7 249 174	1 305 769	
VARAD KOKKU		19 042 532	12 106 783	

OÜ Simus Kinnisvara

Ääkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

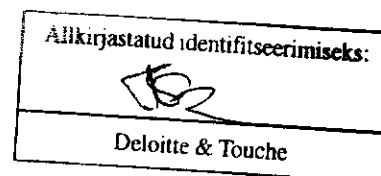
BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK	23-07-2004
Lühiajalised kohustused				
Võlakohustused				
Lühiajalised laenud		1 628 425	2 415 000	
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	9	791 749	42 804	
Kokku		2 420 174	2 457 804	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		252 125	22 125	
Võlad hankijatele		1 185 987	226 505	
Maksuvõlad	7	40 657	18 591	
Viitvõlad				
Võlad töövõtjatele		25 557	40 756	
Intressivõlad		0	99 222	
Muud viitvõlad		24 235	18 057	
Kokku		49 792	158 035	
Lühiajalised kohustused kokku		3 948 735	2 883 060	
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	9			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused		903 233	692 842	
Pikaajalised kohustused kokku		903 233	692 842	
Kohustused kokku		4 851 968	3 575 902	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	10	40 000	40 000	
Reservid				
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 486 881	3 521 592	
Aruandeaasta kasum		5 659 683	4 965 289	
Omakapital kokku		14 190 564	8 530 881	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		19 042 532	12 106 783	

OÜ Simus Kinnisvara**KASUMIARUANDED
2003. JA 2002. AASTA KOHTA**Tallinna Linnakohtus
Registriosakond**SISSE TULNU**

2007-2004

	Lisa	2003 EEK	2002 EEK
Äritulud			
Müügitulu	11	11 734 968	12 584 655
Muud äritulud		<u>1 586 815</u>	<u>200 234</u>
Äritulud kokku		13 321 783	12 784 889
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		4 292 047	5 758 227
Mitmesugused tegevuskulud		3 611 768	1 759 441
Tööjõu kulud			
Palgakulu		426 056	227 414
Sotsiaalmaksud		140 635	75 966
Põhivara kulum	6	213 766	152 214
Muud ärikulud		<u>504</u>	<u>32 845</u>
Ärikulud kokku		8 684 776	8 006 107
Ärikasum		4 637 007	4 778 782
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud tütarettevõtjate osadelt	3	481 100	0
Intressikulud		(596 634)	(129 907)
Muud finantstulud ja -kulud		<u>1 138 210</u>	<u>316 414</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		1 022 676	186 507
Aruandeaasta puhaskasum		<u>5 659 683</u>	<u>4 965 289</u>

OÜ Simus Kinnisvara

RAHAVOOGUDE ARUANDED 2003. JA 2002. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

23-07-2004

	Lisa	2003 EEK	2002 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeaasta puhaskasum		5 659 683	4 965 289
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Kasum kapitaliosaluse meetodist	3	(481 100)	0
Kasum finantsinvesteeringu müügist	3	(10 000)	0
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	5	(969 153)	0
Põhivara kulum	6	213 766	152 214
Kahjum põhivara mahakandmisest	6	0	31 980
Intressitulu		(1 089 961)	(228 833)
Intressikulu		596 634	129 907
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		(2 042 713)	(456 101)
Ettemaksed		(157 970)	6 215
Varud		(1 899 520)	1 900 061
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		230 000	0
Võlad hankijatele		959 482	(438 824)
Mitmesugused võlad		74	0
Maksuvõlad		22 066	9 980
Viitvõlad (v.a. intressivõlg)		(9 021)	16 203
Rahavood äritegevusest kokku		1 022 267	6 088 091
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Finantsinvesteeringute soetamine	3	(100 400)	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	5	(2 970 323)	0
Materiaalse põhivara soetamine	6	(465 301)	(1 208 926)
Antud laenud		(1 490 000)	(4 650 000)
Antud laenude tagasimaksed		5 375 000	0
Saadud intressid		1 292 624	83
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1 641 600	(5 858 843)
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud		2 630 491	3 150 646
Võetud laenude tagasimaksed		(2 457 804)	(1 262 301)
Makstud intressid		(695 856)	(30 685)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(523 169)	1 857 660
Rahavood kokku		2 140 698	2 086 908
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		2 094 255	7 347
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		4 234 953	2 094 255

OÜ Simus Kinnisvara

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED 2003. JA 2002. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche
Linnakohtu
Registri osakond

SISSE TULNUD

23-07-2004

	Osa- kapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum EEK	Aruande- aasta kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2001	40 000	4 000	1 804 686	1 716 906	3 565 592
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	1 716 906	(1 716 906)	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	4 965 289	4 965 289
31. detsember 2002	40 000	4 000	3 521 592	4 965 289	8 530 881
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	4 965 289	(4 965 289)	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	5 659 683	5 659 683
31. detsember 2003	40 000	4 000	8 486 881	5 659 683	14 190 564

Osakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 10.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

23 -07- 2004

OÜ Simus Kinnisvara (edaspidi ka "Firma") 2003. 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 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

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.

Ostjatelt laekumata arved ja antud laenud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Pikaajalised nõuded ostjate vastu ning pikaajalised antud laenud on kajastatud nõude nüüdisväärtuses, millest on mahaarvatud ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Varud

23-07-2004

Ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ning teistest otsestest väljaminekutest.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Tütarettevõtjate osad

Tütarettevõtjate osad on näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjate osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumiga.

Tütarettevõtja soetamisel on koostatud ostuanalüüs. Ostuanalüüsis fikseeritud negatiivse firmaväärtusega, mis on leitud omandatud netoaktivate soetusmaksumuse ning investeerija osaga investeeringuobjekti reaolväärtuses hinnatud maksumuse vahena, korrigeeritakse investeeringu summat, krediteerides kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumit.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Firma enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse Firma poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes analoogsete objektide turuväärtusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid / kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast järgnevalt:

- ehitised ja rajatised – 4 % aastas;
- kontori inventar ja kontortehnika – 20-30 % aastas.

Maad ei amortiseerita.

Kohustused

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui kohustaja tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

23 -07- 2004

Tulude arvestus

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

Intressitulude kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi kriteeriumitele vastavad lepingud, kus:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus;
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendi kohustus võetakse bilansis arvele. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi puhul vara rendimaksed kajastatakse perioodikuluna ja vara bilansis ei kajastata.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa, pangakontode ja rahaturufondide osakute saldosisid.

Rahavoogude aruandes näidatud raha ekvivalendid on väga likviidsed, riskivabad ja lühiajalised investeeringud, mida saab vahetult või hiljemalt 3 kuu jooksul realiseerida rahaks.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond

KISSE TULNUD

Bilansipäevajärgsed sündmused

23.07.2004

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Ümberklassifitseerimine

2003. aastal on alltoodud saldod Rahavoogude aruandes ümberklassifitseeritud:

	Algsaldo EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud algsaldo EEK
Käibevara suurenemine	(3 428 575)	3 428 575	0
Võlgnevuste suurenemine	1 574 926	(1 574 926)	0
Intressitulu	0	(228 833)	(228 833)
Intressikulu	0	129 907	129 907
Nõuded ostjate vastu	0	(456 101)	(456 101)
Ettemaksed	0	6 215	6 215
Varud	0	1 900 061	1 900 061
Võlad hankijatele	0	(438 824)	(438 824)
Maksuvõlad	0	9 980	9 980
Viitvõlad (v.a. intressivõlg)	0	16 203	16 203
Antud laenud	0	(4 650 000)	(4 650 000)
Saadud intressid	0	83	83
Võetud laenud	0	3 150 646	3 150 646
Võetud laenude tagasimaksed	0	(1 262 301)	(1 262 301)
Makstud intressid	0	(30 685)	(30 685)

Salme

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
 Registrikontroll

SISSE TULNUD

LISA 2. VARUD

23-07-2004

Seisuga 31.12.2003 ja 31.12.2002 on varudena arvel müümise eesmärgil soetatud kinnisvara-objektid soetusmaksumuses vastavalt 4 032 374 krooni ja 3 283 748 krooni, millest 1 150 894 krooni 2002. aastal oli ettemaks hankijatele.

LISA 3. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE

Firma pikaajalised investeeringud tütaretevõtjatesse on kajastatud järgnevalt:

Asukohariik	Tütar- ettevõtja OÜ Novo EEK Eesti	Tütar- ettevõtja Simus Invest OÜ EEK Eesti	Tütar- ettevõtja OÜ Pirjo Stuudio EEK Eesti	Kokku EEK
Tütaretevõtja osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2002	0	0	0	0
Aruandeperioodil soetatud osade maksumus	20 400	40 000	40 000	100 400
Aruandeperioodil müüdud osade müügihind (miinusega)	0	0	-50 000	-50 000
Aruandeperioodil müüdud osade realiseerimiskasum	0	0	10 000	10 000
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:				
Investeeringuobjekti kasumi osaga korrigeerimine	469 818	0	0	469 818
Negatiivse firmaväärtuse amortisatsioon	11 282	0	0	11 282
Tütaretevõtja osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2003	501 500	40 000	0	541 500
Tütaretevõtja omakapitali kogusumma seisuga 31.12.2003	983 333	40 000	0	
Osalus seisuga 31.12.2002	0%	0%	0%	
Osalus seisuga 31.12.2003	51%	100%	0%	

Tütaretevõtja OÜ Novo soetati 18.03.2003 sõltumatult osapolelt ja tütaretevõtja Simus Invest OÜ asutati 28.05.2003 Firma poolt.

OÜ Simus Kinnisvara

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

2

Deloitte & Touche

Tallinna Linnakohtus
Registriesakond

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

LISA 4. MUUD PIKAAJALISED NÕUDED

23 -07- 2004

Seisuga 31.12.2003 on kajastatud muu pikaajalise nõudena antud laen summas 60 000 krooni firmale Pirjo Stuudio OÜ intressimääraga krooni, 8% aastas, lõpptähtajaga jaanuar 2005, alusvaluutas EEK.

LISA 5. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

	EEK
Bilansiline maksumus	
1. jaanuar 2003	0
Soetamine	4 121 217
Kasum ümberhindlusest	<u>969 153</u>
31. detsember 2003	<u>5 090 370</u>

Firma poolt on kasutusrendile antud hooned aadressil Maakri 36-3 ja Vabaõhumuuseumi tee 4. Firma teenis kinnisvarainvesteeringult renditulu 2003. aastal 202 726 krooni.

Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Firma kanda 2003. aastal 10 325 krooni.

Salu

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. MATERIAALNE PÕHIVARA

Tallinna Linnakohus
 Registriosakond

SISSE TULNUD

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

23-07-2004

	Maa ja ehitised EEK	Muu materiaalne põhivara EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus			
31. detsember 2001	0	471 257	471 257
Soetamine	1 000 000	208 926	1 208 926
Mahakandmine	0	(202 913)	(202 913)
31. detsember 2002	1 000 000	477 270	1 477 270
Soetamine	50 854	414 447	465 301
31. detsember 2003	1 050 854	891 717	1 942 571
Akumuleeritud kulum			
31. detsember 2001	0	190 220	190 220
Kulum	10 000	142 214	152 214
Mahakantud põhivara kulum	0	(170 933)	(170 933)
31. detsember 2002	10 000	161 501	171 501
Kulum	40 000	173 766	213 766
31. detsember 2003	50 000	335 267	385 267
Jääkmaksumus			
31. detsember 2002	990 000	315 769	1 305 769
31. detsember 2003	1 000 854	556 450	1 557 304



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. MAKSUDE ETTEMAKSED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

Tallinna Linnakohtus
 Registriosakond

SISSE TULNUID

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	162 953	3 375
Kokku	162 953	3 375
Maksuvõlad		
Sotsiaalmaks	24 569	10 653
Käibemaks	0	3 009
Üksikisiku tulumaks	14 308	1 634
Erisoodustuse tulumaks	703	2 749
Töötuskindlustusmakse	1 077	322
Sotsiaalmaksu intressivõlg	0	125
Erisoodustuse intressivõlg	0	99
Kokku	40 657	18 591

LISA 8. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Firma vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Firma jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2003 moodustas 14 146 564 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 4 970 414 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohtus
 Registriosakond
SISSE TULNUD

LISA 9. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Firmal on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

23 -07- 2004

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Pikaajaline kapitalirendi kohustus Ühisliisingu AS-le intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 4% aastas, igakuised põhiosa maksed umbes 3 500 krooni pluss intress, lõpptähtajaga detsember 2004.	692 842	735 646
Pikaajaline kapitalirendi kohustus Ühisliisingu AS-le intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 3% aastas, igakuised põhiosa maksed umbes 8 000 krooni pluss intress, lõpptähtajaga juuli 2010.	1 002 140	0
Võlakohustused kokku	1 694 982	735 646
Sealhulgas lühiajaline osa	791 749	42 804
Pikaajaline osa	903 233	692 842

Ülaltoodud võlakohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	791 749
1-5 aastat	903 233
Kokku	1 694 982

LISA 10. OSAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2003 ja 2002 on Firma osakapital 40 000 krooni, mis jaguneb 1 osaks
 nimiväärtusega 40 000 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 11. MÜÜGITULU

Kogu müügitulu on toimunud Eestis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2003 EEK	2002 EEK
Kinnisvara müük ja vahendus	10 200 056	10 662 530
Ruumide rent, konsultatsioonid ja muud teenused	<u>1 534 912</u>	<u>1 922 125</u>
Kokku	<u>11 734 968</u>	<u>12 584 655</u>

Tallinna Linnakohus
 Registriosakond
 Tallinna Linnakohus
 Registriosakond
SISSE TULNUD
 23-07-2004

LISA 12. RENDILEANTUD VARAD

Kasumiaruandes kajastatud kasutusrendile antud nelja korteri renditulu oli 2003. aastal 537 117 krooni ja 2002. aastal kahe väljarenditud korteri renditulu oli 420 292 krooni. Rendileantud varadega seotud otsesed kulud olid 2003. aastal 67 424 krooni ning 2002. aastal 53 041 krooni.

LISA 13. RENDITUD VARAD

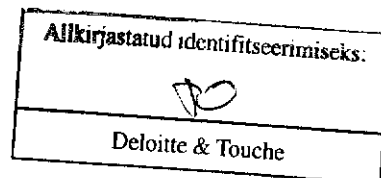
Firma rendib sõiduaautosid Hansa Liising Eesti AS-ilt, Ühisliisingu AS-ilt ning Evison Grupp OÜ-lt, mille minimaalsed kasutusrendimaksete kohustused jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	97 436
1-5 aastat	<u>968 687</u>
Kokku minimaalsed rendimaksed	<u>1 066 123</u>

Firma on rentinud 6 sõiduauto, millest 2 sõiduauto on omakorda välja renditud ning 1 sõiduauto müüdi 2003. aasta lõpul.

Kasutusrendikulu 2003. ja 2002. aastal oli vastavalt 575 314 ja 293 631 krooni.

OÜ Simus Kinnisvara



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 14. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Firma on pantinud võlakohustuste katteks alljärgnevad varad (bilansilises maksumuses):

	EEK
Vabaõhumuuseumi tee 4, Tallinn	1 600 000
Maakri 36-2, Tallinn	645 616
Poska 5-21, Tallinn	1 250 000
Aisa 2-10, Pärnu	784 230
Maakri 36-3, Tallinn	810 524
Kokku	5 090 370

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

23 -07- 2004

LISA 15. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema- ja tütarettevõtjatega, osanikuga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajate, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega 2003. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	Juhatuses liige R. Salumäe EEK	Tütar- ettevõtja OÜ Novo EEK	Juhatuses liikmaga seotud firma DLT OÜ EEK
Muu äritulu	0	0	14 065
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	200 000	868 144
Võetud laenud	25 000	0	0
Võetud laenude tagasimaksed	0	0	2 000 000
Makstud intressid	0	0	99 222

Tehingutes seotud osapooltega rakendati kokkuleppehindasid.

OÜ Simus Kinnisvara

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Alikirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2003 on kajastatud järgnevalt:

	Tütar- ettevõtja OÜ Novo EEK	Oma töötaja M. Ränk EEK	Juhatusel liige R. Salumäe EEK
Laekumata arved	13 344	0	0
Kokku nõuded seotud osapooltele	13 344	0	0
Tasumata arved	0	74	0
Laenuvõlg	0	0	25 000
Kokku võlad seotud osapooltele	0	74	25 000

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

23-07-2004

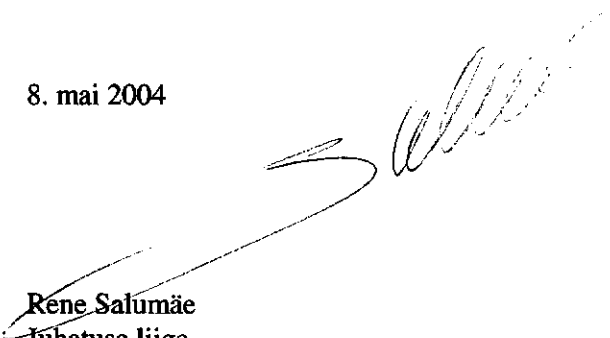
OÜ Simus Kinnisvara

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

OÜ Simus Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku kanda 2003. aasta puhaskasum summas 23-07-2004
5 659 683 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

8. mai 2004


Rene Salumäe
Juhatuse liige

Tallinna Linnakohtu
Registriaktsakond
SISSE TULNUD

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

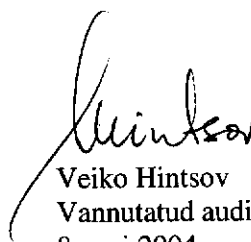
23-07-2004

OÜ Simus Kinnisvara osanikule:

Oleme auditeerinud OÜ Simus Kinnisvara (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes ja selle lisades esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2003, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
8. mai 2004

Deloitte & Touche

AS Deloitte & Touche Audit

OÜ Simus Kinnisvara

JUHATUSE ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

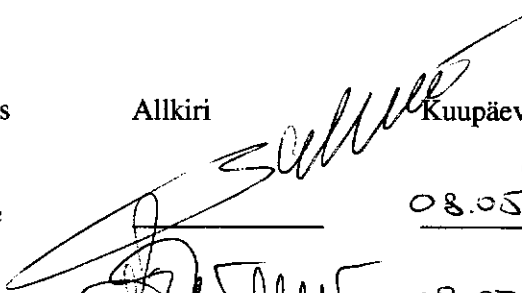
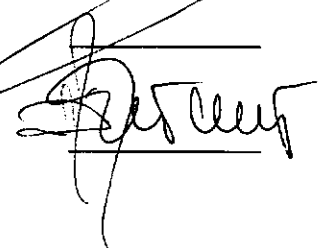
Juhatus on 8. mai 2004 koostanud OÜ Simus Kinnisvara majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja esitanud ainuosanikule heakskiitmiseks.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed.

23-07-2004

Nimi	Ametinimetuse	Allkiri	Kuupäev
Rene Salumäe	juhatuse liige		<u>08.05.04</u>
Denno Treimann	juhatuse liige		<u>08.05.04</u>

OÜ Simus Kinnisvara

OSANIKE NIMEKIRI

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Majandusaasta aruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga 8. mai 2004 on Firma osanikud:

23-07-2004

Nimi	Aadress	Isikukood	Osa nimiväärtus
Rene Salumäe	Viru 21-2, Tallinn	36310060299	40 000 krooni

