

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: SCS Kinnisvara OÜ

registrikood: 11158922

tänavatalu nimi, Narva mnt. 86
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10127

telefon: +372 6661644

faks: +372 6661641

e-posti aadress: kinnisvara@scs.ee, info@scskinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.scskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

SCS Kinnisvara OÜ on 19.08.2005 aastal asutatud ettevõtte. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara välja rentimine ja rendiga kaasnevate haldusteenuste osutamine.

2014 aastal teenis ettevõtte müügitulu summas 11 278 eurot ja puhaskasumiks kujunes 222 eurot.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2014	2013
Müügitulu	11 278	12 536
Ärikasum	2 308	2 865
Puhaskasum	222	2 853
Varad	2 732	7 615
Omakapital	2 219	1 997
Brutokasumi määr (ärikasum/müügitulu*100)	20 %	23 %
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu*100)	2 %	23 %
ROA (puhaskasum/varad kokku*100)	8 %	37 %
ROE (puhaskasum/omakapital kokku*100)	10 %	143 %
Omakapitali määr (omakapital/varad kokku*100)	100 %	26 %

Juhatusel 2014 majandusaasta jooksul töötasid ei makstud ja töötajaid palgal ei olnud.

2015 aastal ei ole plaanis teha suuremaid investeeringuid, aga püüame suurendada käivet nii halduse-, kui ka müügiteenuse poole pealt.

30.04.2015

Salmen Šois
Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	85	3 800
Nõuded ja ettemaksed	1 522	1 790
Kokku käibevara	1 607	5 590
Põhivara		
Materiaalne põhivara	1 125	2 025
Kokku põhivara	1 125	2 025
Kokku varad	2 732	7 615
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	4 728
Võlad ja ettemaksed	513	890
Kokku lühiajalised kohustused	513	5 618
Kokku kohustused	513	5 618
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-815	-3 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	222	2 853
Kokku omakapital	2 219	1 997
Kokku kohustused ja omakapital	2 732	7 615

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	11 278	12 536
Muud äritulud	2 300	2 700
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 793	-9 773
Mitmesugused tegevuskulud	-1 577	-1 923
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-900	-675
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 308	2 865
Intressikulud	-2 086	-12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	222	2 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	222	2 853

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 308	2 865
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	900	675
Muud korrigeerimised	-2 300	-2 700
Kokku korrigeerimised	-1 400	-2 025
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	249	-1 167
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-358	555
Kokku rahavood äritegevusest	799	228
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 300	0
Saadud laenude tagasimaksed	-4 570	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-158	-104
Makstud intressid	-2 086	-12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 514	-116
Kokku rahavood	-3 715	112
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 800	3 688
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 715	112
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85	3 800

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	-3 668	-856
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 853	2 853
31.12.2013	2 556	256	-815	1 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)			222	222
31.12.2014	2 556	256	-593	2 219

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SCS Kinnisvara 2014 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja summad on ümardatud täiseurodeni.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 400 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 400 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest järgnevalt: muu inventar 2-5 aastat.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiototel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 400

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	3 - 5

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, seetõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Ärikulude all on kajastatud müügituluga otseselt seotud kulud.

Mitmesuguste tegevuskulude grupis on kajastatud ettevõtte põhitegevuse toetamiseks tehtud vajalikud kulud.

Maksustamine

SCS Kinnisvara OÜ on käibemaksukohustuslane alates 22.08.2005.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ SCS Kinnisvara sidusettevõtted
- OÜ SCS Kinnisvara olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kassa	76	3 706
Arvelduskonto	9	94
Kokku raha	85	3 800

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 252	1 252
Ostjatelt laekumata arved	1 252	1 252
Ettemaksed	270	270
Muud makstud ettemaksed	270	270
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 522	1 522
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 503	1 503
Ostjatelt laekumata arved	1 503	1 503
Ettemaksed	287	287
Tulevaste perioodide kulud	17	17
Muud makstud ettemaksed	270	270
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 790	1 790

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10		30
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	0	30

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 652	1 652
Akumuleeritud kulum	-1 652	-1 652
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 700	2 700
Amortisatsioonikulu	-675	-675
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 700	2 700
Akumuleeritud kulum	-675	-675
Jääkmaksumus	2 025	2 025
Amortisatsioonikulu	-900	-900
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 700	2 700
Akumuleeritud kulum	-1 575	-1 575
Jääkmaksumus	1 125	1 125

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Võlad tarnijatele	548	905
Kokku võlad tarnijatele	548	905

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 278	12 536
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 278	12 536
Kokku müügitulu	11 278	12 536
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	11 278	12 536
Kokku müügitulu	11 278	12 536

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-4 462	-5 060
Üür ja rent	-3 405	-3 607
Muud	-926	-1 106
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 793	-9 773

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	0	160
Mitmesugused bürookulud	1 577	1 763
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 577	1 923

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2014 majandusaastal ettevõttes töötajaid palgal ei olnud. Juhatuse liige tegutses ettevõtte huvides tasuta.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 183	0	1 057	4 570

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	700	10 036	2 300	4 570
2013		Müügid		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		10 028		

2014 aastal ei ole ettevõtte tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja teinud muid olulisi soodustusi.

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

Bilansipäeva 31.12.2014 seisuga on ettevõtte osakapital vähem kui Äriseadustikus kehtestatud nõuded. 2015 aastal on ettevõtte teeninud kasumit ja osakapital vastab nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2015

SCS Kinnisvara OÜ (registrikood: 11158922) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SALMEN ŠOIS	Juhatuse liige	19.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	222
Kokku	-593
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-593
Kokku	-593

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11278	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Salmen Šois	37705122719		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6661644
Faks	+372 6661641
E-posti aadress	kinnisvara@scs.ee
E-posti aadress	info@scskinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.scskinnisvara.ee