

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	13

Tegevusaruanne

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

2014 aastal püüame suurendada käivet nii halduse-, kui ka müügiteenuse poole pealt.

2013 aastal teenis ettevõtte müügitulu summas 12 536 eurot ja ärikasumiks kujunes 2865 eurot. Majandusaasta lõppes puhaskasumiga summas 2 853 eurot.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2013	2012
Müügitulu	12 536	15 953
Ärikasum	2 865	1 596
Puhaskasum	2 853	-1 874
Varad	7 615	4 292
Omakapital	1 997	-856
Brutokasumi määr (ärikasum/müügitulu*100)	23 %	10 %
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu*100)	23 %	-12 %
ROA (puhaskasum/varad kokku*100)	37 %	-44 %
ROE (puhaskasum/omakapital kokku*100)	143 %	-219 %
Omakapitali määr (omakapital/varad kokku*100)	26 %	-20%

Juhatusel 2013 majandusaasta jooksul töötasusid ei makstud ja töötajaid palgal ei olnud.

2013 aastal ettevõtte investeeris 2700 EUR põhivarasse.

2014 aastal suuremaid investeeringuid plaanis ei ole teha.

05. mai 2014

Salmen Šois
Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 800	3 688	
Nõuded ja ettemaksed	1 790	604	2
Kokku käibevara	5 590	4 292	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2 025	0	4
Kokku põhivara	2 025	0	
Kokku varad	7 615	4 292	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 728	4 570	
Võlad ja ettemaksed	890	578	
Kokku lühiajalised kohustused	5 618	5 148	
Kokku kohustused	5 618	5 148	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 668	-1 794	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 853	-1 874	
Kokku omakapital	1 997	-856	
Kokku kohustused ja omakapital	7 615	4 292	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	12 536	15 953	6
Muud äritulud	2 700	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 773	-10 829	7
Mitmesugused tegevuskulud	-1 923	-3 528	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-675	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 865	1 596	
Intressikulud	-12	-4	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 466	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 853	-1 874	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 853	-1 874	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 865	1 596
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	675	0
Muud korrigeerimised	-2 700	0
Kokku korrigeerimised	-2 025	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 167	-134
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	555	-303
Kokku rahavood äritegevusest	228	1 159
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-104	0
Makstud intressid	-12	-4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-116	-4
Kokku rahavood	112	1 155
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 688	2 533
Raha ja raha ekvivalentide muutus	112	1 155
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 800	3 688

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	-1 794	1 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 874	-1 874
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SCS Kinnisvara 2013 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 aastat

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 suurust 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	334	334
Ostjatelt laekumata arved	334	334
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	270	270
Tulevaste perioodide kulud		0
Muud makstud ettemaksed	270	270
Kokku nõuded ja ettemaksed	604	604

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		30		9
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0			
Ettemaksukonto jääk			0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	30	0	9

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 652	1 652
Akumuleeritud kulum	-1 652	-1 652
Jääkmaksumus	0	0
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

2013 aasta põhivarainventuuri alusel kanti bilansis välja täielikult amortiseerunud ja kasutuskõlbmatut inventari kokku summas 1 652 EUR.

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	905	613
Kokku võlad tarnijatele	905	613

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 536	15 953
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 536	15 953
Kokku müügitulu	12 536	15 953
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	12 536	15 953
Kokku müügitulu	12 536	15 953

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-5 060	-7 227
Üür ja rent	-3 607	-3 602
Muud	-1 106	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 773	-10 829

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	160	0
Mitmesugused bürookulud	1 763	3 528
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 923	3 528

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2013 aastal ettevõttes töötajaid palgal ei olnud. Juhatuse liige tegutses ettevõtte huvides tasuta.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 057	4 570	0	4 570

2013	Müügid	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		10 028
2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 002

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

Bilansipäeva 31.12.2013 seisuga on ettevõtte osakapital vähem kui Äriseadustikus kehtestatud nõuded.

2014 aastal on ettevõtte teeninud kasumit ja osakapital vastab nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2014

SCS Kinnisvara OÜ (registrikood: 11158922) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SALMEN ŠOIS	Juhatuse liige	08.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 853
Kokku	-815
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	815
Kokku	815

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12536	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