

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: **SCS Kinnisvara OÜ****registrikood: 11158922**

tänava/talu nimi, Narva mnt. 86

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10127

telefon: +372 666 1644

faks: +372 666 1641

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

veebilehe aadress: www.scskinnisvara.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

2011 tulud moodustusid suures osas haldusteenuste müügist.

Kinnisvaravahendusteenuseid ei pakkunud, kuna turg pole meie sihtvaldkonnas veel toibunud.

Küll aga on plaan tuleval aastal uuesti vahendusega tegelema hakata, seda juba alltöövõtjate abiga.

Aasta jooksul sai parendatud kinnisvaramüügi kodulehte, mis lihtsustas objektide sisestamist.

Püüame suurendada käivet nii halduse-, kui ka müügiteenuse poole pealt.

OÜ SCS Kinnisvara 2011 majandusaasta lõppes puhaskahjumiga 5 801 eurot.

75 % kahjumist moodustavad lootusetult laekuvad nõuded, mis kanti bilansist välja kulusse, seoses võlgniku tegevuse lõpetamisega või maksevõime kaotusega.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2011	2010
Müügitulu	25 163	31 267
Ärikahjum	-5 876	4 196
Puhaskahjum	-5 801	4 195
Varad	6 302	12 455
Omakapital	1 018	6 819
Brutokasumi määr (brutokasum/müügitulu*100)	-23%	13%
Puhasrentaabilus (puhaskasum/müügitulu*100)	-23%	13%
ROA (puhaskasum/varad kokku*100)	-92%	34%
ROE (puhaskasum/omakapital kokku*100)	-570%	62%
Omakapitali määr (omakapital/varad kokku)	16%	55%

Juhatusle 2011 majandusaasta jooksul töötasid ei makstud.

16. mai 2012

Salmen Šois
Juhatusle liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ SCS Kinnisvara 2011.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ SCS Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ SCS Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

16. mai 2012

Salmen Šois
Juhatuse liige

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 533	865	
Nõuded ja ettemaksed	0	7 376	
Kokku käibevara	2 533	8 241	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	3 769	3 465	
Materiaalne põhivara	0	749	3
Kokku põhivara	3 769	4 214	
Kokku varad	6 302	12 455	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 570	4 570	
Võlad ja ettemaksed	714	1 066	
Kokku lühiajalised kohustused	5 284	5 636	
Kokku kohustused	5 284	5 636	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 007	-188	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 801	4 195	
Kokku omakapital	1 018	6 819	
Kokku kohustused ja omakapital	6 302	12 455	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	25 163	31 267	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 072	-128	6
Mitmesugused tegevuskulud	-9 218	-26 047	7
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-749	-896	3
Ärikasum (kahjum)	-5 876	4 196	
Finantstulud ja -kulud	75	-1	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 801	4 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 801	4 195	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-5 876	4 196
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	749	896
Kokku korrigeerimised	749	896
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 080	1 746
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-352	-6 247
Laekunud intressid	0	-1
Kokku rahavood äritegevusest	-399	590
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	1 992	0
Laekunud intressid	75	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 067	0
Kokku rahavood	1 668	590
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	865	275
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 668	590
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 533	865

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	-188	2 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 195	4 195
31.12.2010	2 556	256	4 007	6 819
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 801	-5 801
31.12.2011	2 556	256	-1 794	1 018

2011 majandusaasta aruandes on 31.12.2011 seisuga ettevõtte omakapital alla seadusega nõutud piiri, osaniku otsusega viiakse omakapital nõutud suurusesse 2012 aastal teenitavate tulude arvelt.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SCS Kinnisvara 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 lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja summad on ümardatud täiseurodeni.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatus esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on SCS Kinnisvara OÜ arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 saadva tasu õiglane väärtus. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 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 tööeast järgnevalt: muu inventar 2-5 aastat.

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

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 "müügiootel 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 müügiotol põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 400

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed	2 - 5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu 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 kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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.

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.

Mitmesugused tegevuskulud

Mitmesuguste tegevuskulude grupis on kajastatud ettevõtte tegevuse jaoks tehtud kulutused - juriidilised- ja konsultatsiooni- ning pangateenused.

Finantskulud

Intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

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.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	117	28
Ettemaksukonto jääk	68	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	185	28

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009		
Jääkmaksumus	1 645	1 645
Amortisatsioonikulu	-896	-896
31.12.2010		
Jääkmaksumus	749	749
Amortisatsioonikulu	-749	-749
31.12.2011		
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	916	1 155
Kokku võlad tarnijatele	916	1 155

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 163	31 267
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 163	31 267
Kokku müügitulu	25 163	31 267
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	25 163	31 267
Kokku müügitulu	25 163	31 267

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-21 072	-128
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 072	-128

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	0	16 844
Mitmesugused bürookulud	2 935	5 590
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 433	0
Muud	1 850	3 613
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 218	26 047

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2011 majandusaastal ettevõttes töötajaid palgal ei olnud.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011
Intressitulud	75
Intressitulu laenudelt	75
Kokku finantstulud ja -kulud	75

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 465	4 570	3 465	4 570

2011 majandusaastal ettevõttes töötajaid palgal ei olnud ja juhatuseliikmele tasu ei makstud.

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

2011 majandusaasta SCS Kinnisvara OÜ lõpetas kahjumiga, mille tõttu langes ettevõtte omakapital alla seaduses nõutud piiri. 2011 aastaaruande esitamise päeva seisuga on ettevõtte omakapital tõusnud ja ületab nõutud piiri.

Aruande digitaalallkirjad

SCS Kinnisvara OÜ (registrikood: 11158922) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SALMEN ŠOIS	Juhatuse liige	16.05.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 801
Kokku	-1 794
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 794
Kokku	-1 794

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	25163	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