

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: **1.01.2008**
aruandeaasta lõpp: **31.12.2008**

ärinimi: **OÜ SCS Kinnisvara**

registrikood: **11158922**

EMTAK: **68311**

tänav: **L.Koidula 10**

linn: **Tallinn**

postisihtnumber: **10125**

maakond: **Harjumaa**

telefon: **3 726 661 644**

fax: **3 726 661 641**

koduleht: www.scskinnisvara.ee

e-posti aadress: kinnisvara@scs.ee

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid.....	10
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 2 Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 3 Varud.....	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 5 Laenukohustused.....	13
Lisa 6 Maksud	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Muud äritulud	13
Lisa 9 Teenused.....	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud.....	14
Lisa 12 Finantstulud ja –kulud.....	14
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	15
Majandusaasta aruande allkirjad	16

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri

Tegevusaruanne

OÜ SCS Kinnisvara on kompleksne kinnisvaravahendusfirma.

Pakume personaalseid ja professionaalseid teenuseid kõigis kinnisvaraga seotud valdkondades.

Oleme abiks klientide vara müügil, ostul, vahetusel ja ka üürile andmisel.

Olles väikese meeskonnaga kinnisvaravahendustevõtte anname maksimumi oma klientide teenindamise nimel.

Valmistame oma klientidele ette kõik vajalikud dokumendid ja teostame eeltoimingud notarile ning organiseerime notariaalse tehingu vormistamise. Oleme abiks ka kinnisvaraobjektide ostuks vajalike finantside hankimisel.

2008 aastal meil investeringuid põhivarasse ei olnud. Suurimad kulud olid seotud uute klientide otsimisega.

Majanduslikult olid 2008.a. tulemused sügavalt ebarahuldavad.

Turuseisu tõttu vahendasime ainult mõned kinnisvaratehingud.

Uutesse suundadesse ei suutnud investeerida, kuna tegelesime ellu jäämisega.

Suurimaks saavutuseks loeme, et suutsime kustutada oma maksuvõlad.

Oleme vähendanud kulud miinimumini.

2009.a. on plaan kompida turgu ja uute võimaluste tekkides hakata aktiivselt uuesti tegutsema.

Juhatusel pole aruande aasta jooksul töötasusi makstud.

29. juuni 2009

Salmen Šois
Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2008 - 31.12.2008

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 toodud OÜ SCS Kinnisvara 2008.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.

29. juuni 2009

Salmen Šois
Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod		7 899	6 526
Nõuded ostjate vastu	1	28 581	21 309
Kokku		36 480	27 835
Mitmesugused nõuded			
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	2,13	0	402
Kokku		0	402
Ettemaksed			
<i>Tulevaste perioodide ettemakstud kulud</i>		15 000	8 740
Kokku		15 000	8 740
Varud			
<i>Ettemaksed tarnijatele</i>	3	70 950	9 670
Kokku		70 950	9 670
Käibevara kokku		122 430	46 647
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Mitmesugused pikaajalised nõuded</i>	13	54 223	100 330
Kokku		54 223	100 330
Materiaalne põhivara			
<i>Muu materiaalne põhivara</i>	4	39 764	53 786
Kokku		39 764	53 786
Põhivara kokku		93 987	154 116
AKTIVA KOKKU		216 417	200 763

PASSIVA

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused

<i>Lühiajalised laenud</i>	86 186	50 736
----------------------------	--------	--------

Kokku	86 186	50 736
--------------	---------------	---------------

Võlad tarnijatele	70 460	114 632
-------------------	--------	---------

Kokku	70 460	114 632
--------------	---------------	----------------

Maksuvõlad	6	4 182	55 160
------------	---	-------	--------

Kokku		4 182	55 160
--------------	--	--------------	---------------

Saadud ettemaksed		299	0
-------------------	--	-----	---

Kokku		299	0
--------------	--	------------	----------

Lühiajalised kohustused kokku		161 127	220 528
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused

<i>Laenud</i>	5,13	10 000	28 600
---------------	------	--------	--------

Kokku		10 000	28 600
--------------	--	---------------	---------------

Pikaajalised kohustused kokku		10 000	28 600
--------------------------------------	--	---------------	---------------

Kohustused kokku		171 127	249 128
-------------------------	--	----------------	----------------

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
--------------------------	--	--------	--------

Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
---------------------------	--	-------	-------

Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-92 365	78 815
-------------------------------------	--	---------	--------

Aruandeaasta kasum (-kahjum)		93 655	-171 180
------------------------------	--	--------	----------

Omakapital kokku		45 290	-48 365
-------------------------	--	---------------	----------------

PASSIVA KOKKU		216 417	200 763
----------------------	--	----------------	----------------

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	7	1 038 588	2 220 082
Muud äritulud	8	7 674	15 000
Kokku äritulud		1 046 262	2 235 082
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9	-254 398	-1 399 438
Mitmesugused tegevuskulud	10	-660 587	-980 452
Tööjõukulud			
Palgakulu		0	0
Sotsiaalmaksud		0	0
Töötuskindlustusmaks		0	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-14 022	-12 855
Muud ärikulud	11	-17 827	-12 873
Kokku ärikulud		-946 834	-2 405 618
Ärikasum (-kahjum)		99 428	-170 536
Finantstulud ja -kulud	12	-5 773	-644
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		93 655	-171 180
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		93 655	-171 180

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Ärikasum		93 655	-170 536
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	4	14 022	12 855
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-22 477	-58 703
Varude muutus	3	0	4 670
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-78 001	165 286
Makstud intressid		5 775	165 286
Kokku rahavood äritegevusest		12 974	-46 428
 Materiaalse põhivara soetus	4	0	-25 848
Saadud intressid		2	92
Antud laenud		66 598	147 202
Antud laenude tagasimaksed		-82 750	-109 992
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-16 150	11 454
 Laekunud omakapitali sissemakse			
Saadud laenud		29 675	154 500
Laenude tagasimaksed		-18 600	-113 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		11 075	41 500
 Rahavood kokku		7 899	6 526
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 526	294 674
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 373	-288 148
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 899	6 526

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (- kahjum)	Kokku
Osakapitali sissemaks	40 000			40 000
Aruandeaasta puhaskasum	-		82 815	82 815
Saldo 31.12.2006	40 000		82 815	122 815
Reservkapitali moodustamine		4 000	-4 000	0
Aruandeaasta kahjum			-171 180	-171 180
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	-92 365	-48 365
Aruandeaasta kasum			93 655	93 655
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	1 290	45 290

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

OÜ SCS Kinnisvara raamatupidamise aastaruanne 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 aastaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded

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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Materiaalne 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 10 000 krooni. 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 10 000 krooni, 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

muu inventar 2,5-5 aastat.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

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.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate tasumata summad	28 581	21 309
Kokku	28 581	21 309

Lisa 2 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Muud nõuded seotud isikutele (lisa 13)	0	402
Kokku	0	402

Lisa 3 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaksed tarnijatele	70 950	9 670
Kokku	70 950	9 670

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Inventar	Kokku
Soetamine	44 263	44 263
Soetusmaksumus 31.12.2006	44 263	44 263
Soetamine	25 848	25 848
Soetusmaksumus 31.12.2007	70 111	70 111
Soetusmaksumus 31.12.2008	70 111	70 111
Arvestatud kulum	3 470	3 470
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	3 470	3 470
Arvestatud kulum	12 855	12 855
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	16 325	16 325
Arvestatud kulum	14 022	14 022
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	30 347	30 347
Jääkmaksumus 31.12.2006	40 793	40 793
Jääkmaksumus 31.12.2007	53 786	53 786
Jääkmaksumus 31.12.2008	39 764	39 764

Lisa 5 Laenukohustused

	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi määr	Alus- valuuta
31.12.2008						
Laen omaniku abikaasalt (lisa 13)	10 000	10 000		2009	0%	EEK
Laen OÜ Konstruktsioonid (lisa 13)	14 675	14 675		2009	10%	EEK
Laen OÜ Logistikaguru (lisa 13)	71 511		71 511	2009	10%	EEK
Kokku	96 186	24 675	71 511			

	Kohustuse jääk	Makse- tähtajaga kuni 1 a.	Makse- tähtajaga üle 1 a.	Makse- tähtaeg	Intressi määr	Alus- valuuta
31.12.2007						
Laen omaniku abikaasalt (lisa 13)	28 600		28 600	2009	0%	EEK
Laen OÜ Logistikaguru (lisa 13)	50 736	50 736		2008	10%	EEK
Kokku	79 336	50 736	28 600			

Lisa 6 Maksud

Maksuvõlad	31.12.2008	31.12.2007
Ettevõtte tulumaks	266	0
Käibemaks	87	42 944
Maksude intressid	3 829	12 216
Kokku	4 182	55 160

Lisa 7 Müügitulu

Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori
lõikes

	2008	2007
Kinnisvarabüroode tegevus	1 038 588	2 220 802
Kokku	1 038 588	2 220 802

Geograafiliste piirkondade lõikes	2008	2007
Eesti	1 038 588	2 220 802
Kokku	1 038 588	2 220 802

Lisa 8 Muud äritulud

	2008	2007
Muud tulud	7 674	15 000
Kokku	7 674	15 000

Lisa 9 Teenused

	2008	2007
Teenustasud maakleritele	171 895	1 282 333
Teenustasud portaalide kasutamise eest	76 878	109 395
Kinnisvara hindamine	0	1 390
Kulutused virtuaaltuurile	4 450	6 320
Muud teenused	1 175	0
Kokku	254 398	1 399 438

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

	2008	2007
Turustuskulud	11 344	300 368
Konsultatsioonid ja juriidilised teenused	40 571	52 621
Ruumide rendikulud	223 982	177 400
Muud ruumidega seotud kulud	122 854	101 457
Bürookulud	5 242	11 087
Seadmete rendikulud	7 945	6 864
Telefoni- ja andmesidekulud	114 181	93 280
IT kulud	5 204	9 880
Raamatupidamisteenus	0	9 000
Pangateenustasud	1 496	3 108
Muud	127 768	215 387
Kokku	660 587	980 452

Lisa 11 Muud äriikulud

	2008	2007
Netokahjum valuutakursi muutustest	0	170
Leppetrahvid, viivised	17 827	12 703
Kokku	17 827	12 873

Lisa 12 Finantstulud ja –kulud

	2008	2007
Intressitulud laenudelt	0	0
Intressitulud pangaarvelt	2	92
Finantstulud kokku	2	92
Intressikulud laenudelt	5 775	736
Finantstulud ja –kulud kokku	-5 773	-644

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

Nõuded seotud osapooltele	31.12.2008	31.12.2007
OÜ SCS IT	54 223	69 974
OÜ ST Dance	0	30 356
OÜ Konstruktsioonid	0	402
Kokku	54 223	100 732

Kohustused seotud osapooltele	31.12.2008	31.12.2007
Laen Anastassia Šois	10 000	28 600
Laen OÜ Konstruktsioonid	14 675	50 736
Laen OÜ Logistikaguru	71 511	50 736
Kokku	96 186	130 072

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ SCS Kinnisvara juhatus koostas 31.12.2008 lõppenud majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest ning esitas need osanike üldkoosolekule kinnitamiseks.

29. juuni 2009

Salmen Šois
Juhatuse liige

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ SCS Kinnisvara juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku katta majandusaasta kasumi, summas 93655.- krooni arvelt eelmiste perioodide kahjum.

29. juuni 2009

Salmen Šois
Juhatuse liige

Osanike nimekiri

	osaniku nimi	isikukood	aadress	osade arv	osade nimiväärtus
1.	Salmen Šois	37705122719	10150 Tallinn, Poska 34-4	1	40 000

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11158922	SCS Kinnisvara OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@scskinnisvara.ee
Telefon	+372 6661644

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Salmen Šois	37705122719	Tallinn	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1038588	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

SCS Kinnisvara OÜ (registrikood: 11158922) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Salmen Šois (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009