

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Simsoni Vara OÜ

registrikood: 11280126

tänava/talu nimi, Vabaduse pst 160-3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10917

telefon: +372 5655098, +372 6748756

faks: +372 6839319

e-posti aadress: jan@kundavesi.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 Tööjõukulud	11
Lisa 3 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Sissejuhatus.

Simsoni Vara OÜ jätkas 2012.aastal äritegevust oma põhilisel tegevusalal, milleks on kinnisvara arendamine. Eesmärgiks on hoonete rentimine äripindadeks ja kinnistute jagamine elamukruntideks nende edaspidise müügi eesmärgil. Paide linnas omandatud Parkali tänava kinnistute detailplaneering on koostamisel.

Kesk-Eestis ei ole majandus 2012.aastal veel tõusule pööranud ja nõrk majandus on negatiivselt mõjutanud aruandeperioodi majandustegevust. Äripindade rentnikud Paide linnas on majandusraskustes ning seetõttu on tehtud järelandmisi rentnikele rendisummade vähendamise teel. Võrreldes eelmise perioodiga on olukord siiski paranenud ning enamusele rendipindadest on leitud üürnikud.

Tulud, kulud ja kasum.

Aruandeperioodil moodustas Simsoni Vara OÜ müügitulu 17 664 eurot. Kogu müügitulu koosneb kinnisvara rendituludest.

Simsoni Vara OÜ brutokasumiks kujunes 3 637 eurot. Võrreldes eelmise perioodidega on ettevõtte kasum kasvanud tingituna vabadele rendipindadele üürnike leidmisest.

Kuludest kõige suurema osa moodustavad kinnisvara investeeringu amortisatsioon 5 676 eurot ja intressikulud pangalaenu 1 814 eurot.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk.

Tehingud klientide ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu valuutakursi muutumise risk puudub.

Kinnistute ostmiseks ja arendamiseks, samuti pangalaenu tasumiseks on firmat finantseerinud omanikud omanikulaenu näol.

Hoonete renoveerimiseks on võetud pikaajalist laenu Swedbank'ilt summas 83 085 eurot, millest on aruandeperioodi lõppedes tasumata 50 907 eurot. Laenuleping on sõlmitud intressimääraga 6 kuu Euribor+4,0%. Intressimäärad vaadatakse üle iga kuue kuu järel. Tõenäoliselt Euribor järgneval perioodil ei muutu või muutub väga vähe, seega intressikulude märkimisväärsset suurenemist ilmselt ei toimu.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks.

Simsoni Vara põhieesmärgiks 2013. aastal on leida maksujõulised rentnikud olemasolevatele äripindadele ja kinnitada alustatud detailplaneeringud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Simsoni Vara OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Simsoni Vara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

Simsoni Vara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Jan Raudsepp

Juhatuse liige

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	3 254	1 434
Nõuded ja ettemaksed	7 031	4 647
Kokku käibevara	10 285	6 081
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	167 576	171 928
Materiaalne põhivara	515	767
Kokku põhivara	168 091	172 695
Kokku varad	178 376	178 776
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	115 046	112 139
Võlad ja ettemaksed	1 029	-645
Kokku lühiajalised kohustused	116 075	111 494
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	42 290	50 908
Kokku pikaajalised kohustused	42 290	50 908
Kokku kohustused	158 365	162 402
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 563	14 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 637	-1 260
Kokku omakapital	20 011	16 374
Kokku kohustused ja omakapital	178 376	178 776

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	17 664	11 774
Muud äritulud	290	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 677	-2 844
Mitmesugused tegevuskulud	-6	-6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 676	-5 676
Muud ärikulud	-2 144	-2 278
Ärikasum (kahjum)	5 451	970
Finantstulud ja -kulud	-1 814	-2 230
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 637	-1 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 637	-1 260

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 451	970
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 676	5 676
Kokku korrigeerimised	5 676	5 676
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 385	-214
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 674	-827
Laekunud intressid	0	6
Makstud intressid	-1 814	-2 235
Kokku rahavood äritegevusest	8 602	3 376
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 072	-959
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 072	-959
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 000	3 800
Saadud laenude tagasimaksed	-7 710	-7 203
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 710	-3 403
Kokku rahavood	1 820	-986
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 434	2 420
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 820	-986
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 254	1 434

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	14 822	17 634
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 260	-1 260
Muud muutused omakapitalis	-1		1	0
31.12.2011	2 555	256	13 563	16 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 637	3 637
31.12.2012	2 555	256	17 200	20 011

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Simsoni Vara OÜ 2012.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Simsoni Vara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1 alusel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes ühe euro täpsusega.

Simsoni Vara OÜ majandusaasta algas 01. jaanuaril 2012 ja lõppes 31. detsembril 2012.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtteid ning informatsiooni esitusviisi võrreldes eelmiste aastaaruannetega ei ole muudetud.

Vigade korrigeerimine

Aastaaruandes vigade korrigeerimist toimunud ei ole.

Raha

Raha ning raha ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (kuni 1 aasta) pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringutest ja finantseeringutest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Aruande perioodil välisvaluutas tehinguid tehtud ei ole.

Finantsinvesteeringud

Aruandeperioodil finantsinvesteeringuid tehtud ei ole.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Osaühingul ei ole tütar- ja sidusettevõtjate aktsiaid ega osasid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende asukohta.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FiFo meetodit.

Bioloogilised varad

Ettevõtte puuduvad bioloogilised varad.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kinnisvarainvesteeringusse kuuluvate hoonete akumulieeritud kulum. Kinnisvarainvesteeringutesse kuuluvate hoonete akumulieeritud kulum kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringusse kuuluva maa maksumuselt kulumit ei arvestata.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Immateriaalset põhivara osaühingul ei ole.

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 639 euro. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutused, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Renoveeritud hoonete eeldatav kasulik eluiga on 20 aastat.

Renoveerimata hoonete eeldatav kasulik eluiga on 10 aastat.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Simsoni Vara OÜ annab kasutusrendilepingu alusel kasutamiseks äripindu.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende nominaalväärtusega.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast.

Pangalaen kinnisvaraobjektide arendamiseks on kajastatud bilansis pikaajalisena laenuna. Selle pangalaenu järgmisel perioodil tagasimaksmisele kuuluv võlakohustus on kajastatud bilansis lühiajalise kohustusena.

Omanikulaenud on kajastatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistega kajastatud kohustusi ettevõtte ei ole.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel lähtutakse eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2012. aasta kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.

Sihtfinantseerimine

2012.aastal on saadud sihtfinantseerimist 1500 eurot Muinsuskaitseametilt Simsoni Veski konserveerimiskuludeks.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1.jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstud dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast.

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

- emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud
- tütar- ja sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- osaühingu tegevdirektor ja juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Ostu ja müügitehinguid seotud osapoolte vahel 2010.a. ei ole olnud.

Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Tulu teenuste osutamisest või kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Kohustuslik reservkapital

Simsoni Vara OÜ reservkapital on 256 eurot.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei ole olnud töötajaid 2012. ja 2011. aastal

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Seotud osapoolte vahel aruandeperioodil ostu- ja müügitehinguid ei ole olnud.

Juhatuse liikmetele töötasusid ei ole makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2013

Simsoni Vara OÜ (registrikood: 11280126) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN RAUDSEPP	Juhatuse liige	11.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 637
Kokku	17 200
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 200
Kokku	17 200

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 637
Kokku	17 200
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 200
Kokku	17 200

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17664	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Sürakuusa Majad	11472630	Põllu 126a	511 EUR
Vaike Nugis	44111130247	Pidu tänav 1, Eesti	2044 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6748756
Faks	+372 6839319
Mobiiltelefon	+372 5655098
E-posti aadress	jan@kundavesi.ee