

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Simus Kinnisvaraarenduse OÜ

registrikood: 11023607

tänava/talu nimi, Tartu mnt 84a-125

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 6455266, +372 5082001

faks: +372 6455270

e-posti aadress: rene.salumae@simus.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	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Simus Kinnisvaraarendus OÜ on asutatud 29.03.2004, eesmärgiga tegeleda kinnisvaraarendusega.

2017.aastal toimus Mustamäe kinnistu müük.

2017.aastal osteti kinnistu Lasnamäele ning alustati Pirita korterelamu arenduse ettevalmistusega.

2018.aastal on eesmärk tegeleda kinnistute arendamisega ning nende müügiga.

Juhatuse liikmetele 2017. aastal juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 313	72 778	
Nõuded ja ettemaksed	1 548	6 563	2
Varud	1 085 637	1 077 349	3
Kokku käibevarad	1 164 498	1 156 690	
Kokku varad	1 164 498	1 156 690	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 060 000	1 110 000	5
Võlad ja ettemaksed	92 304	90 345	
Kokku lühiajalised kohustised	1 152 304	1 200 345	
Kokku kohustised	1 152 304	1 200 345	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49 023	-835	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 849	-48 188	
Kokku omakapital	12 194	-43 655	
Kokku kohustised ja omakapital	1 164 498	1 156 690	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	611 561	13 819	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-469 836	-165	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 420	-2 058	
Ärikasum (kahjum)	139 305	11 596	
Intressikulud	-83 456	-55 834	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 950	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 849	-48 188	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 849	-48 188	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	139 305	11 596	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-3 951	
Kokku korrigeerimised	0	-3 951	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 015	-2 613	2
Varude muutus	-8 288	-1 077 349	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 959	90 344	
Kokku rahavood äritegevusest	137 991	-981 973	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	60 000	1 170 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-110 000	-60 000	5
Makstud intressid	-83 456	-55 833	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-133 456	1 054 167	
Kokku rahavood	4 535	72 194	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	72 778	584	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 535	72 194	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	77 313	72 778	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	5 112	256	-835	4 533
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-48 188	-48 188
31.12.2016	5 112	256	-49 023	-43 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)			55 849	55 849
31.12.2017	5 112	256	6 826	12 194

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist.

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

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

Varud

Varud hõlmavad kinnisvara arendamisega otseselt seotud kapitaliseeritud kulusid ning korterelamu arendamiseks mõeldud maad.

Kui varem kinnisvarainvesteeringuna rühmitatud objekt rühmitatakse ümber varuks, siis alates muutuse kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. 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 arvele saadud tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel kajastatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulusid arvestatakse ja kajastatakse vastavalt kasumiaruande skeem nr. 1 toodud lõigetele.

Maksustamine

Potentsiaalne tulumaks dividendidelt

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 2018. aastal 20/80 netodividendidele.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust Ettevõtja vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 548	1 548	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 548	1 548	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 563	6 563	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 563	6 563	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	1 085 637	1 077 349
Mustamäe kinnistu	0	468 389
Pirita kinnistu	643 946	608 960
Lasnamäe kinnistu	441 691	0
Kokku varud	1 085 637	1 077 349

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	870	4 034
Ettemaksukonto jääk	678	2 529
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 548	6 563

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DLT OÜ	360 000	360 000			8%	EUR	31.12.2018
Simus Invest OÜ	310 000	310 000			8%	EUR	31.12.2018
Vivastar OÜ	390 000	390 000			8%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 060 000	1 060 000					
Laenukohustised kokku	1 060 000	1 060 000					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DLT OÜ	390 000	390 000			8%	EUR	31.12.2017
Simus Invest OÜ	390 000	390 000			8%	EUR	31.12.2017
Vivastar OÜ	330 000	330 000			8%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	1 110 000	1 110 000					
Laenukohustised kokku	1 110 000	1 110 000					

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	611 561	13 819
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	611 561	13 819
Kokku müügitulu	611 561	13 819
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	11 561	13 819
Kinnisvara müük	600 000	0
Kokku müügitulu	611 561	13 819

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 143 456	1 100 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.12.2018

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 11023607) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DENNO TREIMANN	Juhatuse liige	12.12.2018
RENE SALUMÄE	Juhatuse liige	13.12.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 849
Kokku	6 826
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 826
Kokku	6 826

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 849
Kokku	6 826
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 826
Kokku	6 826

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	611561	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Simus Kinnisvara	10553527	Eesti	1738 EUR (Lihtomand)
Osaühing Vivastar	11310715	Eesti	1687 EUR (Lihtomand)
Osaühing DLT	10096225	Eesti	1687 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6455266
Faks	+372 6455270
Mobiiltelefon	+372 5082001
E-posti aadress	rene.salumae@simus.ee