

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Simsoni Vara OÜ

**registrikood:** 11280126

**tänavatalu nimi:** Pidutänav 1

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11612

**telefon:** +372 5655098, +372 6748756

**faks:** +372 6839319

**e-posti aadress:** jan@kundavesi.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 8 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus.

Simsoni Vara OÜ jätkas 2019.aastal äritegevust oma põhilisel tegevusalal, milleks on kinnisvara arendamine. Eesmärgiks on hoonete rentimine äripindadeks.

Kuna Paide linnas elanike arv pidevalt väheneb ja ettevõtlus kiratseb, siis on maksujõuliste rentnike leidmine raske, seetõttu ei ole rendisummade suurendamine võimalik. Ettevõtte omanikud on otsustanud tegeleda varade müügiga.

Aruandeperioodil müüdi Paide Keskväljaku kinnistu hoone Rüütli 1 kaasomandina, samuti elamumaa Paide, Parkali tn 6 ja Paide Tallinna tn 26.

Aruandeperioodil moodustas Simsoni Vara OÜ müügitulu 9 758 eurot. Müügitulust on 100% kinnisvara renditulu.

Hoone Rüütli 1 müügihind oli 25 000 eur.

Tallinna tn 26 maa müügihind oli 11 000 eur.

Parkali tn 6 maa müügihind oli 14 000 eur.

Simsoni Vara OÜ brutokasumiks kujunes 34 577 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.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks.

Simsoni Vara põhieesmärgiks 2020. aastal on jätkata tegevust kinnisvarainvesteeringute haldamisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 89 595         | 41 753         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 21 592         | 1 548          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>111 187</b> | <b>43 301</b>  |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 60 940         | 95 733         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>60 940</b>  | <b>95 733</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>172 127</b> | <b>139 034</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 94 116         | 95 116         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 397            | 582            |
| Eraldised                                    | 200            | 500            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>94 713</b>  | <b>96 198</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>94 713</b>  | <b>96 198</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 555          | 2 555          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 40 026         | 37 138         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 34 577         | 2 887          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>77 414</b>  | <b>42 836</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>172 127</b> | <b>139 034</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 9 758         | 14 959       |
| Muud äritulud                               | 32 120        | 40 000       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -5 755        | -9 687       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 546        | -2 297       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | 0             | -40 000      |
| Muud ärikulud                               | 0             | -61          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>34 577</b> | <b>2 914</b> |
| Intressikulud                               | 0             | -27          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>34 577</b> | <b>2 887</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>34 577</b> | <b>2 887</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Simsoni Vara OÜ 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse hea tavaga, 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. Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes ühe euro täpsusega. Simsoni Vara OÜ majandusaasta algas 01. jaanuaril 2019 ja lõppes 31. detsembril 2019.

### 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 -kohustised

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.

Müügiootel kinnisvaralt kulumit ei arvestata.

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

#### **Põhivarade 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.

#### **Finantskohustised**

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.

Omanikulaenud on kajastatud bilansis lühiajaliste kohustustena.

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldistena on kajastatud rentnike poolt tasutud tagatisrahad.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel lähtutakse eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2020. aasta kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

#### **Sihtfinantseerimine**

2019.aastal sihtfinantseerimist ei ole saadud.

#### **Kohustuslik reservkapital**

Kohustuslik reservkapital on 256 eur

#### **Tulud**

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi 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 arvestusprintsipi alusel.

#### **Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1.jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstud dividende määraga 20/80 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 äriliste otsustele. 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 ärilistele 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 2019.a. ei ole olnud.

Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

2019.aastal ettevõttel ühtegi palgalist töötajat ei olnud.

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 94 116     | 95 116     |

### Laenud

| 2019                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                             |                   |              |             |
| Vaike Nugis                                                                                                                      | 1 000                       | 0                 | 0            | eur         |

| 2018                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                             |              |             |
| Vaike Nugis                                                                                                                      | 1 000                       | 0            | eur         |

Juhatuse liikmetele tasu makstud ei ole.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2020

**Simsoni Vara OÜ (registrikood: 11280126) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAN RAUDSEPP       | Juhatuse liige     | 18.06.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 40 026        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 34 577        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>74 603</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 40 026        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>40 026</b> |

Kasumit mitte jaotada.

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 40 026        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 34 577        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>74 603</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 9758            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi        | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| OÜ Sürakuusa<br>Majad | 11472630                                  |                   | 511 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Vaike Nugis           | 44111130247                               | Eesti             | 2044 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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