

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Simus Kinnisvaraarenduse OÜ

registrikood: 11023607

tänavanimi: Tartu mnt 84a-125

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Simus Kinnisvaraarendus OÜ on asutatud 29.03.2004, eesmärgiga tegeleda kinnisvaraarendusega.

2020.aastal tegeleti Lasnamäe ja Pirita kinnistute arendamisega.

2021.aastal on eesmärk tegeleda kinnistute arendamisega ning nende müügiga.

Juhatuse liikmetele 2020. aastal juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 422	11 223	
Nõuded ja ettemaksed	7 274	27 376	2
Varud	1 459 403	2 330 394	3
Kokku käibevarad	1 512 099	2 368 993	
Kokku varad	1 512 099	2 368 993	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 301 725	1 973 463	5
Võlad ja ettemaksed	198 066	469 389	
Kokku lühiajalised kohustised	1 499 791	2 442 852	
Kokku kohustised	1 499 791	2 442 852	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-79 227	6 749	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 167	-85 976	
Kokku omakapital	12 308	-73 859	
Kokku kohustised ja omakapital	1 512 099	2 368 993	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 384 756	1 006	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 195 807	-12 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 880	-24 836	
Muud ärikulud	-2 910	-3 303	
Ärikasum (kahjum)	166 159	-39 133	
Intressitulud	3	4	
Intressikulud	-74 683	-44 104	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 312	-2 743	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 167	-85 976	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 167	-85 976	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ 2020.a. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

2020. 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 õiglases 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 õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, 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 netodividendilt.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	74	74
Ostjatelt laekumata arved	74	74
Ettemaksed	7 200	7 200
Tulevaste perioodide kulud	7 200	7 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 274	7 274
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	36	36
Ostjatelt laekumata arved	36	36
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 340	27 340
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 376	27 376

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Valmistoodang	786 268	0
Lasnamäe kinnistu	786 268	0
Müügiks ostetud kaubad	673 135	2 330 394
Pirita kinnistu	673 135	657 410
Lasnamäe kinnistu	0	1 672 984
Kokku varud	1 459 403	2 330 394

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	34 307	27 340
Maamaks	911	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 218	27 340

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DLT OÜ	530 000	530 000			8%	EUR	31.12.2021
Simus Invest OÜ	281 725	281 725			8%	EUR	31.12.2021
Vivastar OÜ	370 000	370 000			8%	EUR	31.12.2021
TBB pank	120 000	120 000				EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	1 301 725	1 301 725					
Laenukohustised kokku	1 301 725	1 301 725					

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DLT OÜ	580 000	580 000			8%	EUR	31.12.2020
Simus Invest OÜ	281 000	281 000			8%	EUR	31.12.2020
Vivastar OÜ	390 000	390 000			8%	EUR	31.12.2020
BigBank AS	722 463	722 463					31.05.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 973 463	1 973 463					
Laenukohustised kokku	1 973 463	1 973 463					

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 342 045	1 368 495

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.08.2021

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 11023607) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RENE SALUMÄE	Juhatuse liige	02.09.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-79 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 167
Kokku	6 940

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-79 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 167
Kokku	6 940

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1384533	99.98%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Simus Invest	10956917	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 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