

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Simus Kinnisvaraarendus OÜ on asutatud 29.03.2004, eesmärgiga tegeleda kinnisvaraarendusega.

2022. aastal tegeleti Pirita kinnistu arendamisega.

2023. aastal on eesmärk tegeleda Pirita kinnistu arendamisega ning selle müügiga.

Juhatuse liikmetele 2022. aastal juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 749	66 062	
Nõuded ja ettemaksed	3 238	3 697	2
Varud	1 167 952	747 418	3
Kokku käibevarad	1 201 939	817 177	
Kokku varad	1 201 939	817 177	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	930 000	821 725	5
Võlad ja ettemaksed	71 241	22 779	
Kokku lühiajalised kohustised	1 001 241	844 504	
Kokku kohustised	1 001 241	844 504	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 695	6 940	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 025	-39 635	
Kokku omakapital	200 698	-27 327	
Kokku kohustised ja omakapital	1 201 939	817 177	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	1 705	935 244
Muud äritulud	347 066	604
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 846	-865 942
Mitmesugused tegevuskulud	-4 234	-4 084
Muud ärikulud	-2 390	-3 601
Ärikasum (kahjum)	289 301	62 221
Intressitulud	8	3
Intressikulud	-61 284	-101 859
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	228 025	-39 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 025	-39 635

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 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 õiglases väärtuses.

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 intressitul 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 omanisega 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 netodividendidelt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	49	49
Ostjatelt laekumata arved	49	49
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 189	3 189
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 238	3 238
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40	40
Ostjatelt laekumata arved	40	40
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 657	3 657
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 697	3 697

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	1 167 952	747 418
Pirita kinnistu	1 167 952	747 418
Kokku varud	1 167 952	747 418

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 743	2 205
Ettemaksukonto jääk	1 446	1 452
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 189	3 657

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DLT OÜ	270 000	270 000			8%	EUR	31.12.2023
Simus Invest OÜ	270 000	270 000			8%	EUR	31.12.2023
Vivastar OÜ	270 000	270 000			8%	EUR	31.12.2023
BigBank AS	120 000	120 000				EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	930 000	930 000					
Laenukohustised kokku	930 000	930 000					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DLT OÜ	250 000	250 000			8%	EUR	31.12.2022
Simus Invest OÜ	236 725	236 725			8%	EUR	31.12.2022
Vivastar OÜ	215 000	215 000			8%	EUR	31.12.2022
BigBank AS	120 000	120 000				EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	821 725	821 725					
Laenukohustised kokku	821 725	821 725					

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	3	3

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 11023607) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RENE SALUMÄE	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 025
Kokku	195 330

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 025
Kokku	195 330

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Parklate tegevus	52211	1705	100.00%	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