

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Simus Kinnisvaraarenduse OÜ

registrikood: 11023607

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 84a-125

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Simus Kinnisvaraarendus OÜ on asutatud 29.03.2004, eesmärgiga tegeleda kinnisvaraarendusega. 2023. aastal tegeleti Pirita kinnistu arendamisega, algas ehitustegevus ning müük.

Juhatuse liikmetele 2023. aastal juhatuse liikme tasusid ei makstud.
Simus Kinnisvaraarenduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	115 203	30 749	
Nõuded ja ettemaksed	39 741	3 238	2
Varud	2 079 513	1 167 952	3
Kokku käibevarad	2 234 457	1 201 939	
Kokku varad	2 234 457	1 201 939	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 473 574	930 000	4
Võlad ja ettemaksed	594 747	71 241	
Kokku lühiajalised kohustised	2 068 321	1 001 241	
Kokku kohustised	2 068 321	1 001 241	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	195 330	-32 695	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 562	228 025	
Kokku omakapital	166 136	200 698	
Kokku kohustised ja omakapital	2 234 457	1 201 939	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	1 174	1 705
Muud äritulud	0	347 066
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 365	-52 846
Mitmesugused tegevuskulud	-12 302	-4 234
Muud ärikulud	-2 394	-2 390
Ärikasum (kahjum)	-28 887	289 301
Intressitulud	521	8
Intressikulud	-6 195	-61 284
Muud finantstulud ja -kulud	-1	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 562	228 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 562	228 025

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.

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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39 241	39 241
Laenunõuded	500	500
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 741	39 741
	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

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	2 079 513	1 167 952
Müügikinnisvara ehituskulud	2 079 513	1 167 952
Kokku varud	2 079 513	1 167 952

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
DLT OÜ	279 000	279 000			7,5%	EUR	31.12.2024
Simus Invest OÜ	282 000	282 000			7,5%	EUR	31.12.2024
Vivastar OÜ	284 000	284 000			7,5%	EUR	31.12.2024
BigBank AS	628 574	628 574				EUR	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	1 473 574	1 473 574					
Laenukohustised kokku	1 473 574	1 473 574					

	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			7,5%	EUR	31.12.2023
Simus Invest OÜ	270 000	270 000			7,5%	EUR	31.12.2023
Vivastar OÜ	270 000	270 000			7,5%	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					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	216 324	216 324
Maksuvõlad	154	154
Muud võlad	131 977	131 977
Intressivõlad	131 977	131 977
Kinnisvaramüügi ettemaksud	246 292	246 292
Kokku võlad ja ettemaksed	594 747	594 747

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	857	857
Muud võlad	70 384	70 384
Intressivõlad	70 384	70 384
Kokku võlad ja ettemaksed	71 241	71 241

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	845 000	0
Kokku laenukohustised	845 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	810 000	38 000	3 000	845 000
Kokku laenukohustised	810 000	38 000	3 000	845 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2024

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 11023607) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RENE SALUMÄE	Juhatuse liige	09.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	195 330
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 562
Kokku	160 768
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	160 768
Kokku	160 768

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	195 330
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 562
Kokku	160 768
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	160 768
Kokku	160 768

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Parklate tegevus	52211	1174	100.00%	Jah