

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Swiss Kinnisvara

registrikood: 10760284

tänava nimi, maja ja korteri number: Kevade tn 7-1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10137

telefon: +372 6609688, +372 5254504

faks:

e-posti aadress: laus@online.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Swiss Kinnisvara asutati 2001.aastal. Põhitegevuseks on tehingud kinnis- ja vallasvaraga, kinnisvara haldamine ja hooldus.

Kuni 2005.aastani majandustegevus puudus. 2005.aasta novembris soetati Keila vallas, Lohusalu külas kinnistu, millel paikneb kauplus-elamu.

Lohusalu külas olevale kinnistule on algatud detailplaneering, et kinnistul asuv kauplus-korter ümberehitada kauplus-kortermajaks selliselt, et kauplus asub esimesel korrusel ja korterid asuvad ülejäänud pinnal.

Käesoleva ajani majandustegevus põhiliselt puudub.

OÜ Swiss Kinnisvaral töötajaid ei ole.
Juhatuse liikmele tasusid makstud ei ole.

Inge Laus
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	82	78	2
Nõuded ja ettemaksed	0	376	
Kokku käibevarad	82	454	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	74 469	74 469	3
Materiaalsed põhivarad	25 174	29 969	4
Kokku põhivarad	99 643	104 438	
Kokku varad	99 725	104 892	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	90 921	90 372	5
Võlad ja ettemaksed	14	0	
Kokku lühiajalised kohustised	90 935	90 372	
Kokku kohustised	90 935	90 372	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 947	8 947	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 573	9 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 730	-3 902	
Kokku omakapital	8 790	14 520	
Kokku kohustised ja omakapital	99 725	104 892	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Muud äritulud	709	3	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 644	-1 907	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 795	-1 998	4
Ärikasum (kahjum)	-5 730	-3 902	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 730	-3 902	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 730	-3 902	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Swiss Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruande standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Eesti finantsaruande standardi kohaselt on OÜ Swiss Kinnisvara väikeettevõtja ja selle järgi on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (omanikuna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt põhivaraga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende tulumaksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	8	8
Pank	74	70
Kokku raha	82	78

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	74 469	74 469
31.12.2021		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	74 469	74 469
31.12.2022		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	74 469	74 469

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	31 967	31 967
Amortisatsioonikulu	-1 998	-1 998
31.12.2021		
Soetusmaksumus	31 967	31 967
Akumuleeritud kulum	-1 998	-1 998
Jääkmaksumus	29 969	29 969
Amortisatsioonikulu	-4 795	-4 795
31.12.2022		
Soetusmaksumus	31 967	31 967
Akumuleeritud kulum	-6 793	-6 793
Jääkmaksumus	25 174	25 174

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisikult	90 921	90 921			0%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	90 921	90 921					
Laenukohustised kokku	90 921	90 921					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisikult	90 372	90 372			0%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	90 372	90 372					
Laenukohustised kokku	90 372	90 372					

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	8 947	8 947
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	50	56
Elektrienergia	50	56
Riiklikud ja kohalikud maksud	115	115
Raamatupidamine	0	480
Sõiduauto kulud	1 465	818
Muud	14	438
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 644	1 907

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 921	90 371
Kokku võlad ja ettemaksed	90 921	90 371

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 371	90 371	0
Kokku laenukohustised	90 371	90 371	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 371	550	90 921	0
Kokku laenukohustised	90 371	550	90 921	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2023

Osaühing Swiss Kinnisvara (registrikood: 10760284) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGE LAUS	Juhatuse liige	20.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 730
Kokku	-157
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-157
Kokku	-157

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 730
Kokku	-157
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-157
Kokku	-157

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
I&I Varahaldus OÜ	11270228	Eesti	8947 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6609688
Faks	+372 6622641
Mobiiltelefon	+372 5254504
E-posti aadress	krista.molder@mail.ee