

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Swiss Kinnisvara

registrikood: 10760284

tänavanimi, maja ja korteri number: Kevade 7-1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10137

telefon: +372 5254504

faks: +372 6622641

e-posti aadress: krista.molder@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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 ja Laulasmaa külas vallasasi, kiosk.

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.

2006.a. sõlmiti Laulasmaa külas asuva kioski juurde 684 m² suuruse maa erastamiseks nõudeõiguse osa loovutamise leping.

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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	22	8	2
Kokku käibevara	22	8	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	74 469	74 469	3
Materiaalne põhivara	22 865	22 865	4
Kokku põhivara	97 334	97 334	
Kokku varad	97 356	97 342	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	92 186	91 995	5
Kokku lühiajalised kohustused	92 186	91 995	
Kokku kohustused	92 186	91 995	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 947	8 947	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 600	-3 411	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-177	-189	
Kokku omakapital	5 170	5 347	
Kokku kohustused ja omakapital	97 356	97 342	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-177	-189	7
Kokku ärikasum (-kahjum)	-177	-189	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-177	-189	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-177	-189	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-177	-189	
Kokku rahavood äritegevusest	-177	-189	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	191	185	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	191	185	
Kokku rahavood	14	-4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	12	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14	-4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22	8	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	8 948	-3 412	5 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-189	-189
Muud muutused omakapitalis	-1	1	0
31.12.2013	8 947	-3 600	5 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-177	-177
31.12.2014	8 947	-3 777	5 170

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Swiss Kinnisvara 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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 –kohustused (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.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste 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 suurus 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 kuni 31. detsembrini 2014. a. maksumääraga 21/79 ja alates 1. jaanuarist 2015. a. 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kassa	8	8
Pank	14	0
Kokku raha	22	8

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	74 469	74 469
31.12.2013		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	74 469	74 469
31.12.2014		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	74 469	74 469

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
	Ettemaksed		
31.12.2012			
Soetusmaksumus	22 865	22 865	22 865
Jääkmaksumus	22 865	22 865	22 865
31.12.2013			
Soetusmaksumus	22 865	22 865	22 865
Jääkmaksumus	22 865	22 865	22 865
31.12.2014			
Soetusmaksumus	22 865	22 865	22 865
Jääkmaksumus	22 865	22 865	22 865

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
eraisikud	92 186	92 186			8
Lühiajalised laenud kokku	92 186	92 186			
Laenukohustused kokku	92 186	92 186			
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
eraisikud	91 995	91 995			8
Lühiajalised laenud kokku	91 995	91 995			
Laenukohustused kokku	91 995	91 995			

Laenud on ilma tähtajata ja intressideta.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	8 947	8 947
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	18	30
Elektrienergia	18	30
Riiklikud ja kohalikud maksud	159	159
Kokku mitmesugused tegevuskulud	177	189

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	I & I Varahaldus OÜ
---	---------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 818	16 627
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 368	75 368

2014	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	191
2013	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	185

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2015

Osaühing Swiss Kinnisvara (registrikood: 10760284) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGE LAUS	Juhatuse liige	25.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 600
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-177
Kokku	-3 777
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 777
Kokku	-3 777

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
I&I Varahaldus OÜ	11270228	Tallinn, Harju maakond, Eesti	8947 EUR

Sidevahendid

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