

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Swiss Kinnisvara

registrikood: 10760284

tänavanimi: Kevade 7-1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10137

telefon: +372 6609688, +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

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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12	70	2
Kokku käibevara	12	70	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	74 469	74 469	3
Materiaalne põhivara	22 865	22 865	4
Kokku põhivara	97 334	97 334	
Kokku varad	97 346	97 404	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	91 810	91 680	5
Kokku lühiajalised kohustused	91 810	91 680	
Kokku kohustused	91 810	91 680	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 948	8 948	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 224	-3 054	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-188	-170	
Kokku omakapital	5 536	5 724	
Kokku kohustused ja omakapital	97 346	97 404	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-188	-170	7
Ärikasum (kahjum)	-188	-170	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-188	-170	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-188	-170	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-188	-170	
Kokku rahavood äritegevusest	-188	-170	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	130	200	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	130	200	
Kokku rahavood	-58	30	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	70	40	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-58	30	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	70	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	8 948	-3 054	5 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-170	-170
31.12.2011	8 948	-3 224	5 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-188	-188
31.12.2012	8 948	-3 412	5 536

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Swiss Kinnisvara 2012. 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.

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 maksumääraga 21/79 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

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	8	8
Arvelduskontod	4	62
Kokku raha	12	70

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Jääkmaksumus	74 469	74 469
31.12.2011		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Jääkmaksumus	74 469	74 469
31.12.2012		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Jääkmaksumus	74 469	74 469

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
	Ettemaksed		
31.12.2010			
Soetusmaksumus	22 865	22 865	22 865
Jääkmaksumus	22 865	22 865	22 865
31.12.2011			
Soetusmaksumus	22 865	22 865	22 865
Jääkmaksumus	22 865	22 865	22 865
31.12.2012			
Soetusmaksumus	22 865	22 865	22 865
Jääkmaksumus	22 865	22 865	22 865

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
eraisikud	91 810	91 810			8
Lühiajalised laenud kokku	91 810	91 810			
Laenukohustused kokku	91 810	91 810			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
eraisikud	91 680	91 680			8
Lühiajalised laenud kokku	91 680	91 680			
Laenukohustused kokku	91 680	91 680			

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	8 948	8 948
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	21	30
Elektrienergia	21	30
Mitmesugused bürookulud	75	48
Riiklikud ja kohalikud maksud	92	92
Kokku mitmesugused tegevuskulud	188	170

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 442	16 312
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 368	75 368

2012	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Osaühing Swiss Kinnisvara (registrikood: 10760284) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGE LAUS	Juhatuse liige	01.07.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-188
Kokku	-3 412
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 412
Kokku	-3 412

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
I&I Varahaldus OÜ	11270228	Kevade 7-1, 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