

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Swiss Kinnisvara

registrikood: 10760284

tänavatalu nimi, Kevade 7-1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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

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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	70	40	2
Kokku käibevara	70	40	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	74 469	74 469	3
Materiaalne põhivara	22 865	22 865	4
Kokku põhivara	97 334	97 334	
Kokku varad	97 404	97 374	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	91 680	91 480	5
Kokku lühiajalised kohustused	91 680	91 480	
Kokku kohustused	91 680	91 480	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 948	8 948	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 054	-2 913	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-170	-141	
Kokku omakapital	5 724	5 894	
Kokku kohustused ja omakapital	97 404	97 374	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Muud äritulud	0	6	
Mitmesugused tegevuskulud	-170	-146	7
Ärikasum (kahjum)	-170	-140	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-170	-140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-170	-140	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-170	-140	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-6	
Kokku rahavood äritegevusest	-170	-146	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	200	160	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-7	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	200	153	
Kokku rahavood	30	7	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40	33	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	30	7	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	70	40	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	8 948	-2 913	6 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-141	-141
31.12.2010	8 948	-3 054	5 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-170	-170
31.12.2011	8 948	-3 224	5 724

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Swiss Kinnisvara 2011. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Swiss Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	8	8
Arvelduskontod	62	32
Kokku raha	70	40

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Jääkmaksumus	74 469	74 469
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

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
	Ettemaksed		
31.12.2009			
Soetusmaksumus	22 865	22 865	22 865
Jääkmaksumus	22 865	22 865	22 865
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

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäanud 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			
	31.12.2010	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
eraisikud	91 480	91 480			8
Lühiajalised laenud kokku	91 480	91 480			
Laenukohustused kokku	91 480	91 480			

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	8 948	8 948
Osade arv (tk)	1	1
Bilansipäeva seisuga oli osakapital eurodeks konverteerimata ja koosnes ühest osast nimiväärtusega 140 000 krooni.		

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	30	11
Elektrienergia	30	11
Mitmesugused bürookulud	48	43
Riiklikud ja kohalikud maksud	92	92
Kokku mitmesugused tegevuskulud	170	146

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ I&I Varahaldus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	16 312	16 112
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 368	75 368

Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Swiss Kinnisvara (registrikood: 10760284) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGE LAUS	Juhatuse liige	29.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 054
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-170
Kokku	-3 224
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 224
Kokku	-3 224

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