

Majandusaasta aruanne

OÜ Swiss Kinnisvara

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2008

Äriregistri kood 10760284
Aadress: Kevade 7-1, Tallinn 10137
Telefon: 52 54 504
Faks: 6 621 998
Tegevjuht Inge Laus

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
(kroonides)	5
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 3 Võlakohustused.....	12
Lisa 4 Osakapital	12
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	14

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 majandustegevust toimunud ei ole.

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

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Swiss Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Swiss Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus kui suurendatakse osakapitali.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. juunil 2009.a

Juhatuse liige
(Inge Laus)

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 105	1646
Viitlaekumised ja ettemaksed		0	75
Käibevara kokku		1 105	1 721
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1	1 165 187	1 079 314
Materiaalne põhivara	2	357 760	322 360
Põhivara kokku		1 522 947	1 401 674
VARAD KOKKU		1 524 052	1 403 395
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud	3	1 326 100	1 238 700
Võlad tarnijatele		1 011	0
Muud võlad		103 680	67 430
Kohustused kokku		1 430 791	1 306 130
Omakapital			
Osakapital	4	140 000	140 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(-kahjum)		-42 735	-40 655
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-4 004	-2 080
OMAKAPITAL KOKKU		93 261	97 265
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 524 052	1 403 395

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2008	2007
ÄRIKULUD		
Muud tegevuskulud	3 764	1 059
Muud ärikulud	240	1 096
Ärikahjum	-4 004	-2 155
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	0	75
Finantstulud ja -kulud kokku		75
	0	
Kahjum enne tulumaksustamist	-4 004	-2 080
Aruandeaasta kahjum	-4 004	-2 080

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-4 004	-2 080
Intressitulu		0	-75
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		212 136	-256
Kokku rahavood äritegevusest		208 132	-2 411
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	1,2	-121 273	-191 659
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-121 273	-191 660
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3	87 400	163 000
Laenu tagastamine		0	-75 000
Sissemaksed osakapitali	4	0	100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		87 400	188 000
 Rahavood kokku		-541	-6 071
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 646	7 717
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-541	-6 071
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 105	1 646

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	-40 655	-655
Osakapitali suurendamine 2007.a.kahjum	100 000	-2 080	100 000 -2 080
Saldo seisuga 31.12.2007	140 000	-42 735	97 265
2008.a.kahjum		-4 004	-4 004
Saldo seisuga 31.12.2008	140 000	-46 739	93 261

Osakapital koosneb ühest 140 000 kroonisest osast .
2007.a.suurendati osakapitali 100 000 krooni võrra.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Swiss Kinnisvara 2008. 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 Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Muud nõuded

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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

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

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ühekordsete teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmise seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida

vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Ettemakstud pikaajaliste teenustööde tulud". Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis viitlaekumiste real "Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad tulud".

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 1 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2007	1 079 314
s.h.Laulasmaa kiosk	300 000
kauplus-elamu Lohusalus	713 063
kulutused detailplaneeringuks	1 916
laenuintressid	36 250
arengukulud	47 707
Saldo 31.12.2008	1 165 187

Lisa 2 Materiaalne põhivara

	Ettemaks maa eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	161 180	161 180
Soetatud perioodi jooksul	161 180	161 180
Soetusmaksumus 31.12.2007	322 360	322 360
Soetatud perioodi jooksul	35 400	35 400
Soetusmaksumus 31.12.2008	357 760	357 760

Lisa 3 Võlakohustused

<i>Tagasimakse tähtaeg</i>					
	Saldo31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi- määr
Lühiajalised laenud	1 326 100	1 326 100	0	0	0
s.h.juriidiline isik	865 000	865 000	0	0	4%
Eraisikud	461 100	461 100	0	0	0
Kokku			0	0	
	Saldo31.12.2007				
Lühiajalised laenud	1 238 700	1 238 700	0	0	0
s.h.juriidiline isik	865 000	865 000	0	0	4%
Eraisikud	373 700	373 700	0	0	0

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides ja ilma tagatiseta.

Lisa 4 Osakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiivkapital (kroonides)	140 000	140 000
Osade arv	1	1

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Swiss Kinnisvara juhatuse poolt koostatud 2008. a majandusaasta aruande kinnitamine

Juhatuse liige
(Inge Laus)
30.06.2009

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Swiss Kinnisvara juhatus teeb ainuosanikule I&I Varahaldus OÜ-le ettepaneku katta 2008. aasta kahjum summas

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10760284	Osühing Swiss Kinnisvara	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6621998
Mobiiltelefon	+372 5254504
Telefon	+372 6609688
Elektronposti aadress	laus@online.ee

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
I&I Varahaldus OÜ	11270228	Kevade 7-1, Tallinn, 10137	140000

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Swiss Kinnisvara (registrikood: 10760284) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Inge Laus (Juhatuse liige) - kinnitanud 01.07.2009