

Majandusaasta aruanne

OÜ Swiss Kinnisvara

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

Äriregistri kood 10760284
Aadress: Kevade 7-1, Tallinn 10137
Telefon: 52 54 504
Faks: 6 621 998
Põhitegevusala Kinnisvara käitus (68201)
Tegevjuht Inge Laus

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 2 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 3Võlakohustused.....	12
Lisa 4 Osakapital	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE 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 ümber ehitada 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.

OÜ Swiss Kinnisvaral töötajaid ei ole.
Juhatusel 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 07.04.2008 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 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 07. aprillil 2008.a

Juhatuse liige
(Inge Laus)

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1646	7 717
Viitlaekumised ja ettemaksed		75	0
Käibevara kokku		1 721	7 717
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1	1 079 314	1 013 063
Materiaalne põhivara	2	322 360	161 180
Põhivara kokku		1 401 674	1 174 243
VARAD KOKKU		1 403 395	1 181 959
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud	3	1 238 700	1 150 700
Võlad tarnijatele		0	256
Muud võlad		67 430	31 658
Kohustused kokku		1 306 130	1 182 614
Omakapital			
Osakapital	4	140 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(-kahjum)		-40 655	-8 799
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-2 080	-31 856
OMAKAPITAL KOKKU		97 265	-655
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 403 395	1 181 959

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2007	2006
ÄRIKULUD		
Muud tegevuskulud	1 059	3 620
Muud ärikulud	1 096	0
Ärikahjum	-2 155	-3 620
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	75	-28 236
Finantstulud ja -kulud kokku	75	-28 236
Kahjum enne tulumaksustamist	-2 080	-31 856
Aruandeaasta kahjum	-2 080	-31 856

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-2 080	-3 620
Intressitulu		-75	0
Võlgnevuste muutus hankijatele		-256	256
Kokku rahavood äritegevusest		-2 411	-3 364
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	1,2	-191 659	-174 243
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-191 660	-174 243
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3	163 000	184 700
Laenu tagastamine		-75 000	0
Sissemaksed osakapitali	4	100 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		188 000	184 700
 Rahavood kokku		-6 071	7 094
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 717	623
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 071	7 094
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 646	7 717

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-8 799	31 201
2006.a.kahjum		-31 856	-31 856
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	-40 655	- 655
Osakapitali suurendamine	100 000		
2007.a.kahjum		-2 080	-2 080
Saldo seisuga 31.12.2007	140 000	-42 735	97 265

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 2007. 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 kuulavas 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 tulused 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 täitmiseiga 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 31.12.2006	1 013 063
s.h.Laulasmaa kiosk	300 000
kauplus-elamu Lohusalus	713 063
<i>kulutused detailplaneeringuks</i>	<i>30 479</i>
<i>arvestatud laenuintress</i>	<i>35 772</i>
Saldo 31.12.2007	1 079 314
s.h.Laulasmaa kiosk	300 000
kauplus-elamu Lohusalus	779 314

Lisa 2 Materiaalne põhivara

	Ettemaks maa eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	0
Soetatud perioodi jooksul	161 180	161 180
Soetusmaksumus 31.12.2006	161 180	161 180
Soetatud perioodi jooksul	161 180	161 180
Soetusmaksumus 31.12.2007	322 360	322 360

Lisa 3 Võlakohustused

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>				
	Saldo 31.12.2007	<i>12 kuu jooksul</i>	<i>1-5 aasta jooksul</i>	<i>üle 5 aasta</i>	Intressimäär
Lühiajalised laenud	1 238 700	1 238 700	0	0	0
<i>s.h.juriidiline isik</i>	865 000	865 000	0	0	4%
<i>Eraisikud</i>	373 700	373 700	0	0	0
Kokku			0	0	
	Saldo 31.12.2006				
Lühiajalised laenud	1 150 700	1 150 700	0	0	0
<i>s.h.juriidiline isik</i>	785 000	785 000	0	0	4%
<i>Eraisikud</i>	365 700	365 700	0	0	0

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides ja ilma tagatiseta.

Lisa 4 Osakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Aktiivkapital (kroonides)	140 000	40 000
Osade arv	1	1

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ Swiss Kinnisvara 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku poolt
07. aprillil 2008

Juhatuse liige
(Inge Laus)

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Swiss Kinnisvara juhatus teeb ainuosanikule I&I Varahaldus OÜ-le ettepaneku katta 2007. aasta kahjum summas 2080 ooskapitali arvelt.

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Swiss Kinnisvara (registrikood: 10760284) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Inge Laus (Juhatuse liige) - kinnitanud 27.05.2008