

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

28-03-2007

Majandusaasta aruanne

Mirjam Annovitsch

OÜ Swiss Kinnisvara

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood 10760284
Aadress: Kevade 7-1, Tallinn 10137
Telefon: 52 54 504
Faks: 6 621 998
Põhitegevusala Tehingud kinnis-ja vallasvaraga, kinnisvara
haldamine ja hooldus
Tegevjuht Inge Laus

Lisatud dokumendid 1. Kahjumi katmise ettepanek

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

.....

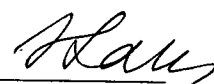
OÜ Swiss Kinnisvara asutati 2001.aastal. Põhitegevuseks on tehingud kinnis- ja vallasvaraga, kinnisvara haldamine ja hooldus, investeerimine, konsultatsioonid, transporditeenused.

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.
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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 09.03.2006 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 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 09. märts 2007.a



Juhatuse liige
(Inge Laus)

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		7 717	623
Muud nõuded		0	0
Viitlaekumised ja ettemaksed		0	0
Käibevara kokku		7 717	623
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1	1 013 063	1 000 000
Materiaalne põhivara	2	161 180	0
Põhivara kokku		1 174 243	1 000 000
VARAD KOKKU		1 181 959	1 000 623
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud	3	1 150 700	966 000
Võlad tarnijatele		256	0
Muud võlad		31 658	3 422
Kohustused kokku		1 182 614	969 422
Omakapital			
Osakapital	4	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(-kahjum)		-8 799	213
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-31 856	-9 012
OMAKAPITAL KOKKU		-655	31 201
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 181 959	1 000 623

Mau

Kasumiaruanne
(kroonides)

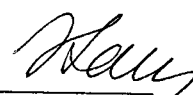
	Lisa nr	2006	2005
Muud tegevuskulud		3 620	5 590
Äri kahjum		-3 620	-5 590
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-28 236	-3 422
Finantstulud ja -kulud kokku		-28 236	-3 422
Kahjum enne tulumaksustamist		-31 856	-9 012
Aruandeaasta kahjum		-31 856	-9 012

Kaus

28-03-2007

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-3 620	-5 590
Võlgnevuste muutus hankijatele		256	
Kokku rahavood äritegevusest		-3 364	-5 590
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	1,2	-174 243	-1 000 000
Antud laenude tagasimaksed		0	39 000
Saadud intressid		0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-174 243	-960 997
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	3	184 700	966 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		184 700	966 000
Rahavood kokku		7 094	-587
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		623	1 210
Raha ja raha ekvivalentide muutus		7 094	-587
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 717	623



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	213	40 213
2005.a.kahjum		-9 012	-9 012
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

Osakapital koosneb tühest 40 000 kroonisest osast .
2007.a.suurendatakse osakapitali 100 000 krooni võrra.

Handwritten signature

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Swiss Kinnisvara 2006. 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.

OÜ Swiss Kinnisvara emafirma I&I Varahaldus OÜ, kellele kuulub 100% osakapitalist, on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

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.



28 -03- 2007

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 22/78 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 kulused) 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 täitmisega 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 on moodustatud 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 31.12.2005	1 00 000
s.h.Laulasmaa kiosk	300 000
kauplus-elamu Lohusalus	700 000
kulutused detailplaneeringuks	13 063
Saldo 31.12.2006	1 013063
s.h.Laulasmaa kiosk	300 000
kauplus-elamu Lohusalus	713 063

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

Lisa 3 Võlakohustused

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>				
	Saldo31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi- määr
Lühiajalised laenud	1 150 700	1 150 700	0	0	0
s.h.juriidiline isik	785 000	785 000	0	0	4%
Eraisikud	365 700	365 700	0	0	0
Kokku	966 000	966 000	0	0	
	Saldo31.12.2005				
Lühiajalised laenud	966 000	966 000	0	0	0
s.h.juriidiline isik	700 000	700 000	0	0	4%
Eraisikud	266 000	266 000	0	0	0

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides ja ilma tagatiseta.

Lisa 4 Osakapital

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Aktiakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv	1	1

Handwritten signature

Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

OÜ Swiss Kinnisvara 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku poolt
09. märts 2007, kinnitamine



Juhatuse liige
(Inge Laus)

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Swiss Kinnisvara juhatus teeb ainuosanikule I&I Varahaldus OÜ-le ettepaneku katta 2006. aasta kahjum summas 31 856 krooni osakapitali suurendamise teel.

