

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
29.06.2006

5

16

Majandusaasta aruanne

OÜ Swiss Kinnisvara

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

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. Kasumi jaotamise 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 Võlakohustused	12
Lisa 3 Osakapital	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14

SISSE TULNUD

29.06.2006

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.

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 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 30.03.2006 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.

Juhatus kinnitab 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. märts 2006.a



Juhatuse esimees
(Inge Laus)



29.06.2006

Bilanss
(kroonides)

Lisa nr 31.12.2005 31.12.2004

VARAD**Käibevara**

Raha ja pangakontod

623 1 210

Muud nõuded

0 39 000

Viitlaekumised ja ettemaksed

0 3

Käibevara kokku**623 40 213****Põhivara**

Kinnisvarainvesteeringud

1 000 000 0

Põhivara kokku**1 000 000 0****VARAD KOKKU****1 000 623 40 213****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

Lühiajalised laenud

966 000 0

Muud võlad

3 422 0

Kohustused kokku**969 422 0****Omakapital**

Osakapital

40 000 40 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum(-kahjum)

213 290

Aruandeaasta kasum (-kahjum)

-9 012 -77

OMAKAPITAL KOKKU**31 201 40 213****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****1 000 623 40 213**

SISSE TULNUD

29.06.2006

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Muud tegevuskulud		5 590	80
Ärikahjum		-5 590	-80
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-3 422	0
Muud finantstulud ja -kulud		0	3
Finantstulud ja -kulud kokku		-3 422	3
Kahjum enne tulumaksustamist		-9 012	-77
Aruandeaasta kahjum		-9 012	-77



29.06.2006

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-5 590	-80
Kokku rahavood äritegevusest		-5 590	-80
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-1 000 000	0
Antud laenud		0	-27 000
Antud laenude tagasimaksed		39 000	0
Saadud intressid		3	83
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-960 997	-26 917
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		966 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		966 000	0
Rahavood kokku		-587	-26 997
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 210	28 207
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-587	-26 997
Valuutakursi muutuste mõju			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		623	1 210



SISSE TULNUD

29.06.2006

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	290	40 290
2004.a.kahjum		-77	-77
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

Osakapital koosneb ühest 40 000 kroonisest osast .



SISSE TULNUD

29.06.2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Swiss Kinnisvara 2005. 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 ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osast kuulub Eesti füüsilisele isikule.

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 23/77 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 suurus 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 täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida

Härju Maakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

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 igaaastastest 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

2005.a.lõpus soetati 1.000.000 krooni eest kinnisvara, mis peale väljaehitamist renditakse tulu saamise eesmärgil välja.

Lisa 2 VõlakohustusedTagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi- määr
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
Kokku	966 000	966 000	0	0	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides ja ilma tagatiseta.

Lisa 3 Osakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Aktiivkapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv	1	1

Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

29.06.2006

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....

OÜ Swiss Kinnisvara 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku poolt
30. märts 2006, kinnitamine



Juhatuses liige
(Inge Laus)



Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

29.06.2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Swiss Kinnisvara juhatus teeb ainuosanikule ettepaneku katta 2005. aasta kahjum summas 9 012 krooni alljärgnevalt:

1. eelmiste perioodide jaotamata kasum – 213 krooni
2. osakapitali arvelt – 8 799 krooni



OÜ SWISS KINNISVARA AINUOSANIKU OTSUS

Majaja Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29.06.2006

Tallinnas,

30.03.2006.a.

SWISS KINNISVARA OÜ, registrikood 10760284, Kevade 7-1, Tallinn 10137

Koosoleku toimumise koht: Kevade 7-1, Tallinn

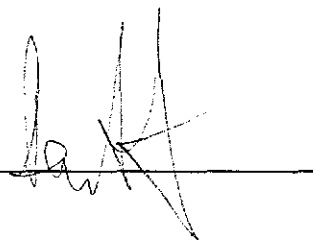
Koosoleku toimumise aeg: 30.03.2006

Koosolekust võttis osa ainuosanik Raivo Laus, i.k. 35602130242, kellele kuulub osa
nimiväärtusega 40 000 krooni

Otsustas:

1. kinnitada 2005.a. Swiss Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne kahjumiga 9 012
krooni.

Raivo Laus



OÜ SWISS KINNISVARA

Reg.nr 10760284
Kevade 7-1, Tallinn

Hariu Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29.06.2006

Osanike nimekiri seisuga 30.03.2006

Raivo Laus, ik 35602130242, elukoht Kevade 7-1, Tallinn, kes omab
nimiväärtusega 40 000 krooni, moodustab 100% osakapitalist annab
koosolekul 40 häält.



Inge Laus
Juhatuse liige