

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Swissapartments Tallinn OÜ

registrikood: 14278360

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tornimäe tn 7-122

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 57475747, +372 56464681

e-posti aadress: info@swissapartments.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Swissapartments Tallinn OÜ tegutseb kinnisvara valdkonnas. Ettevõtte tegevusvaldkonnaks on renditud kinnisvara edasirentimine.

Aruandeaasta oli kasumlik. Ettevõttel ei olnud töötajaid ning juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Järgmisel majandusaastal on plaanis jätkata samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	10 221	9 557
Nõuded ja ettemaksed	22 084	6 260
Kokku käibevarad	32 305	15 817
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	6 110	6 110
Materiaalsed põhivarad	24 824	27 122
Kokku põhivarad	30 934	33 232
Kokku varad	63 239	49 049
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 827	3 039
Võlad ja ettemaksed	6 828	17 279
Kokku lühiajalised kohustised	9 655	20 318
Kokku kohustised	9 655	20 318
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 924	24 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 660	4 666
Kokku omakapital	53 584	28 731
Kokku kohustised ja omakapital	63 239	49 049

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	125 731	150 171
Muud äritulud	0	5 980
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-93 038	-76 361
Mitmesugused tegevuskulud	-12 090	-60 290
Tööjõukulud	0	-4 091
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 265	-9 205
Muud ärikulud	0	-1 362
Ärikasum (kahjum)	13 338	4 842
Intressitulud	2 322	470
Intressikulud	0	-681
Muud finantstulud ja -kulud	0	35
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 660	4 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 660	4 666

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti finantsaruandluse standardit. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni. Ühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Tulenevalt raamatupidamisprogrammi vahetusest tuvastas ettevõtte ebakõla esitatud 2022. aasta majandusaruande müügitulus, mis oli ekslikult kajastatud vales perioodis. Tekkinud ebakõla maht oli 9 193 eurot.

Vigade korrigeerimine

Tulenevalt raamatupidamisprogrammi vahetusest tuvastas ettevõtte ebakõla esitatud 2022. aasta majandusaruande müügitulus, mis oli ekslikult kajastatud vales perioodis. Tekkinud ebakõla maht oli 9 193 eurot.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Müügitulu	125 731	9 193	134 924

Finantsvarad

Finantsvarasid nagu nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil, mille puhul esitatakse brutosummadena kõik põhilised laekumised ja väljamaksete kategooriad. Nii äritegevusest, kui ka investeerimis- ja finantseerimistegevusest tekkinud laekumiste ja väljamaksete koosseisus kajastatakse ka vastava laekumise või väljamakse summas sisalduv käibemaks.

Äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad:

- kaupade või teenuste müügist laekunud raha, sh käibemaks;
- kaupade, materjalide ja teenuste eest makstud raha, sh käibemaks;
- makstud palgad;
- makstud või rahas tagastatud ettevõtte tulumaks;
- makstud intressid.

Investeeringustegevusega seotud põhilised laekumiste ja väljamaksete kategooriad:

- materiaalse ja immateriaalse põhivara ost ja müük, sh käibemaks;
- kinnisvarainvesteeringute ost ja müük, sh käibemaks;
- tütar- ja sidusettevõtete ost ja müük;
- muude finantsinvesteeringute ost ja müük;
- teistele osapooltele antud laenud;
- antud laenude laekumised;
- kauplemiseesmärgil soetatud derivatiivide ost ja müük;
- saadud intressid ja dividendid.

Finantseerimistegevusega seotud põhilised laekumiste ja väljamaksete kategooriad:

- laenude saamine;
- saadud laenude tagasimaksmine;
- kapitalirendi maksed, sh käibemaks;
- aktsiate emiteerimine;
- omaaktsiate ostmise ja müük;
- dividendide maksmine.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised on aruandepäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse aruandepäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna. Nende välisvaluutade, mida Euroopa Keskpank ei ole fikseerinud, puhul on kasutatud vastava riigi keskpanga noteeringut euro suhtes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuete kajastamisel on korrigeeritud ebatõenäoliste nõuete summat ja vähendatud aruandeperioodi vastavat kulu.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivahendiks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid, mille maksumus on või ületab põhivara arvelevõtmise alampiiri ja mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla põhivara arvelevõtmise alampiiri kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Põhivara amortisatsioonimäärad:

maa 0%,
ehitised ja rajatised 3-15%,
masinad ja seadmed 8-20%,
transpordivahendid 15-25%,
muu inventar, tööriistad ja sisseseaded 20-40%,
arenguväljaminekud 20%,
ostetud litsentsid, kaubamärgid jne. 20-33%,
firmaväärtus 25%.

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. Kapitalirendina on kajastatud lepingud, mille juures on täidetud üks loetletud tingimustest:

- a) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- b) rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- c) lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- d) rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus;
- e) renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa vara majanduslikust elueast. Rendileandjana saadavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rentnikuna tehtavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, saadud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstud dividendide ja kasumieraldisi. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustise summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Dividendide väljamaksmisega kaasnev

suurim võimalik tulumaksukohustise summa on esitatud lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- a) Swissapartments Tallinn OÜ-le olulist mõju omavad omanikud;
- b) Swissapartments Tallinn OÜ-le tütar- ja sidusettevõttjad;
- c) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- d) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- e) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõttjad.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	2 358
Sotsiaalmaksud	0	1 672
Pensionikulu	0	61
Kokku tööjõukulud	0	4 091

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Swissapartments Tallinn OÜ (registrikood: 14278360) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BIRGER AAVIK	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 660
Kokku	53 584
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	53 584
Kokku	53 584

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 660
Kokku	53 584
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	53 584
Kokku	53 584

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	125731	100.00%	Jah