

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Swissapartments Tallinn OÜ

registrikood: 14278360

tänava/talu nimi, Tornimäe tn 7-122

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 57475747, +372 56464681

e-posti aadress: info@swissapartments.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kasutusrent	10
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2021 aastal jätkasime majandustegevuse laiendamist täiendavate üürikorterite rendile võtmise läbi. Viirusest tuleneva turistide jt lühiajaliste üüriklientide olulise vähenemise tõttu kujundasime fookuse lühiajaliselt üüritegevuselt üle pikaajalisele üüritegevusele. Tänu edukale tegevuse ümberkujundamisele õnnestus ettevõttel vaatamata keerulisele ajale majutussektoris oma tegevust kasumlikult jätkata, käivet suurendada ning säilitada potentsiaal külaliskorterite lühiajalise üüri turule õigel ajal naasta suurema turuosalisena kui enne koroonaviiruse eelset aega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 821	325
Nõuded ja ettemaksed	20 358	43 352
Varud	76	0
Kokku käibevarad	27 255	43 677
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	6 110	3 350
Materiaalsed põhivarad	34 431	0
Kokku põhivarad	40 541	3 350
Kokku varad	67 796	47 027
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	7 324	0
Võlad ja ettemaksed	35 572	14 162
Kokku lühiajalised kohustised	42 896	14 162
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	8 800
Kokku pikaajalised kohustised	0	8 800
Kokku kohustised	42 896	22 962
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 065	23 381
Aruandeaasta kasum (kahjum)	835	684
Kokku omakapital	24 900	24 065
Kokku kohustised ja omakapital	67 796	47 027

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	119 743	105 926
Muud äritulud	1 782	1 590
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-88 081	-70 817
Mitmesugused tegevuskulud	-30 190	-31 761
Tööjõukulud	0	-4 090
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 896	0
Muud ärikulud	-530	-192
Ärikasum (kahjum)	828	656
Intressitulud	-104	0
Muud finantstulud ja -kulud	111	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	835	684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	835	684

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	137 071	114 184
Muud äritegevuse tulude laekumised	4 791	7 177
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-135 810	-116 651
Väljamaksed töötajatele	0	-3 499
Muud rahavood äritegevusest	45 669	-12 823
Kokku rahavood äritegevusest	51 721	-11 612
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-35 927	0
Antud laenud	-18 200	0
Antud laenude tagasimaksed	10 000	0
Laekunud intressid	7	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-44 120	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	12 125	8 800
Saadud laenude tagasimaksed	-13 230	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 105	8 800
Kokku rahavood	6 496	-2 812
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	325	3 137
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 496	-2 812
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 821	325

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	-2 500	23 381	23 381
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	2 500	-2 500	23 381	23 381
Aruandeaasta kasum (kahjum)			684	684
31.12.2020	2 500	-2 500	24 065	24 065
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	2 500	-2 500	24 065	24 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)			835	835
31.12.2021	2 500	-2 500	24 900	24 900

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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

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

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 laekumised ja väljamaksete koosseisus kajastatakse ka vastava laekumise või väljamakse summas sisalduv käibemaks.

Äritegevusega seotud laekumised ja väljamaksete kategooriad:

- a) kaupade või teenuste müügist laekunud raha, sh käibemaks;
- b) kaupade, materjalide ja teenuste eest makstud raha, sh käibemaks;
- c) makstud palgad;
- d) makstud või rahas tagastatud ettevõtte tulumaks;
- e) makstud intressid.

Investeeringutegevusega seotud põhilised laekumised ja väljamaksete kategooriad:

- a) materiaalse ja immateriaalse põhivara ost ja müük, sh käibemaks;
- b) kinnisvarainvesteeringute ost ja müük, sh käibemaks;
- c) tütar- ja sidusettevõtete ost ja müük;
- d) muude finantsinvesteeringute ost ja müük;
- e) teistele osapooltele antud laenud;
- f) antud laenude laekumised;
- g) kauplemiseesmärgil soetatud derivatiivide ost ja müük;
- h) saadud intressid ja dividendid.

Finantseerimistegevusega seotud põhilised laekumised ja väljamaksete kategooriad:

- a) laenude saamine;
- b) saadud laenude tagasimaksmine;
- c) kapitalirendi maksed, sh käibemaks;
- d) aktsiate emiteerimine;
- e) omaaktsiate ostmine ja müük;
- f) dividendide maksmine.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised on aruandepäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse aruandepäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakurside 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 ettemaksud

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 tööeest.

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 õiglase 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 väärtusest. 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 dividende 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 ettevõtja 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 sidusettevõtjad;
 - c) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - d) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
 - e) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtjad.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	119 343	105 926

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	84 463	61 435

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 643	17 643
Maksuvõlad	287	287
Saadud ettemaksed	5 666	5 666
Tulevaste perioodide tulud	5 400	5 400
Muud saadud ettemaksed	266	266
Muud võlad ja ettemaksed	11 976	11 976
Kokku võlad ja ettemaksed	35 572	35 572
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 279	7 279
Maksuvõlad	287	287
Saadud ettemaksed	916	916
Muud saadud ettemaksed	916	916
Muud võlad ja ettemaksed	5 680	5 680
Kokku võlad ja ettemaksed	14 162	14 162

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	119 743	105 926
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	119 743	105 926
Kokku müügitulu	119 743	105 926
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara rentimine	119 743	105 926
Kokku müügitulu	119 743	105 926

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	356	968
Müügi eesmärgil ostetud teenused	349	0
Energia	39	1 331
Elektrienergia	39	964
Soojusenergia	0	367
Veevarustusteenused	0	238
Alltöövõtutööd	4	0
Transpordikulud	102	2 625
Üür ja rent	85 099	61 025
Muud	2 132	4 630
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	88 081	70 817

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-637	409
Energia	1 151	0
Kütus	1 151	0
Mitmesugused bürookulud	15 980	9 884
Lähetuskulud	218	774
Koolituskulud	314	86
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	108	0
Muud	13 056	20 608
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 190	31 761

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	0	3 057
Sotsiaalmaksud	0	1 033
Kokku tööjõukulud	0	4 090
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 200	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 200	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 800
Kokku võlad ja ettemaksed	0	8 800

Tehingud seotud osapoolte vahel sooritati turutingimustel. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud tasu ega antud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Swissapartments Tallinn OÜ (registrikood: 14278360) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO KÜTT	Sisestaja	30.06.2022
Resolutsioon:	Kinnitan	
BIRGER AAVIK	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	835
Kokku	24 900
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	24 900
Kokku	24 900

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	114347	95.49%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5396	4.51%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Birger Aavik	38706272712	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56464681
Mobiiltelefon	+372 57475747
E-posti aadress	info@swissapartments.eu