

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Swissapartments Tallinn OÜ

registrikood: 14278360

tänava/talu nimi, Tornimäe tn 7-122

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 56464681

e-posti aadress: eeaaddress@gmail.com

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on korterite üürimine lühiajaliselt ja pikaajaliselt.

Meie ärimudeli efektiivsus ja konkurentsieelis seisneb oskuses kombineerida võimalikult tootlikult keskmise- (alla aasta pikkused üürilepingud) ja pikemaajalisi (üle aasta pikkused üürilepingud) üüritulu, viies üürikinnisvara tootlikkuse maksimumini turismisektori kõrghooajal ja viies vakantsi miinimumini turismisektori madalhooajal.

Peamine konkurentsieelis tuleb viie aasta pikkusest kogemusest sektoris, mille jooksul on tekkinud arvestatav hulk püsikliente nii Eestist kui lähiriikides, kes peamiselt tööreisidest tulenevast majutusvajadusest meile arvestatava ja püsiva täituvuse tagavad.

Konkurentsieeliseks on ka lokaliseeritus unikaalses asukohas Tallinna südalinnas ning kõik meie portfellis olevad korterid asuvad samas majas, on kõik eksklusiivse vaatega, millele leidub alati iga majandustsükli ajal tegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks vajalik püsiklientuur.

Meil on professionaalne personal mis koosneb nii palgatud tööjõust kui sisse ostetud teenustest.

Käesoleval aastal oleme lisanud lisateenustena autorendi, jalgrattarendi, rätikute- ja pesurendi, koristusteenuse vahendamise ja telekommunikatsiooniteenuste vahendamise lisateenused klientidele.

Oleme valmis saanud korraliku veebilehe <https://swissapartments.eu> sõlminud koostöölepingu väga hea turunduspartneriga ning plaanime läbi aktiivse müügi- ja turundustöö järgmistel perioodidel portfelli kasvatada.

Majandustegevus on märkimisväärselt mõjutamata niinimetatud koroonakriisist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 137	1 756
Nõuded ja ettemaksed	27 966	0
Varud	857	0
Kokku käibevarad	31 960	1 756
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	1 780	1 000
Kokku põhivarad	1 780	1 000
Kokku varad	33 740	2 756
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	6 582	906
Kokku lühiajalised kohustised	6 582	906
Kokku kohustised	6 582	906
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 850	1 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 308	740
Kokku omakapital	27 158	1 850
Kokku kohustised ja omakapital	33 740	2 756

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	108 979	32 913
Muud äritulud	1	1
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 599	-30 605
Mitmesugused tegevuskulud	-35 008	-1 569
Muud ärikulud	-65	0
Ärikasum (kahjum)	25 308	740
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 308	740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 308	740

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	124 157	51 150
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-89 321	-50 329
Väljamaksed töötajatele	-7 399	0
Muud rahavood äritegevusest	-26 056	97
Kokku rahavood äritegevusest	1 381	918
Kokku rahavood	1 381	918
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 756	838
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 381	918
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 137	1 756

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 500	-2 500	1 110	1 110
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	2 500	-2 500	1 110	1 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)			740	740
31.12.2018	2 500	-2 500	1 850	1 850
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	2 500	-2 500	1 850	1 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)			25 308	25 308
31.12.2019	2 500	-2 500	27 158	27 158

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 tagasimaksimine;
- c) kapitalirendi maksed, sh käibemaks;
- d) aktsiate emiteerimine;
- e) omaaktsiate ostmine ja müük;
- f) dividendide maksmine.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse väljarentimise ja/või hilisema edasimüügi (väärtuse tõusu) eesmärgil, mitte aga kasutamiseks tootmis-, müügi- või halduspinnana. Objekti hoidmisena käsitletakse omamist või kapitalirendi tingimusel rentimist. Kui ühel objektil on erineva otstarbega osi (osa pindu on välja renditud, osa endal kasutuses), siis on põhivara kajastatud osade kaupa. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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 tööiga 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 Põhivara arvelevõtmise alampiir on 320 eurot (võrdlusperioodil 320 eurot).

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 väärtusest. 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 osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- a) Swissapartments Tallinn OÜ-le olulist mõju omavad omanikud;
 - b) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - c) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
 - d) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtjad.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku raha	3 137	1 756

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	100	100	
Ostjatelt laekumata arved	100	100	
Muud nõuded	27 866	27 866	
Viitlaekumised	27 866	27 866	
Ettemaksed	1 780		1 780
Tulevaste perioodide kulud	1 780		1 780
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 746	27 966	1 780

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Ettemaksed	1 000		1 000
Tulevaste perioodide kulud	1 000		1 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 000		1 000

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	70 405	32 914

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	41 625	30 548

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 114	4 114
Muud võlad	2 368	2 368
Muud viitvõlad	2 368	2 368
Saadud ettemaksed	100	100
Muud saadud ettemaksed	100	100
Kokku võlad ja ettemaksed	6 582	6 582
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	906	906
Kokku võlad ja ettemaksed	906	906

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	108 979	32 913
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	108 979	32 913
Kokku müügitulu	108 979	32 913
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	70 405	10 971
Külastuskorterid	38 574	21 942
Kokku müügitulu	108 979	32 913

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	519	0
Transpordikulud	2 547	0
Üür ja rent	41 625	30 548
Muud	3 908	57
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	48 599	30 605

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	3 407	604
Lähetuskulud	12 436	0
Koolituskulud	3 040	109
Muud	16 125	856
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 008	1 569

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ühingu ei olnud töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.10.2020

Swissapartments Tallinn OÜ (registrikood: 14278360) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BIRGER AAVIK	Juhatuse liige	22.10.2020
Resolutsioon:	Kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 308
Kokku	27 158
Jaotamine	
Dividendideks	24 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 158
Kokku	27 158

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70313	64.52%	Jah
Külaliskorter	55204	38574	35.40%	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
E-posti aadress	eeaadress@gmail.com