

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Osaühing Swiss Kinnisvara

registrikood: 10760284

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kevade tn 7-1

postisihthnumber: 10137

telefon: +372 5254504

e-posti aadress: laus@online.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

Kuni 2005.aastani majandustegevus puudus. 2005.aasta novembris soetati Keila vallas, Lohusalu külas kinnistu, millel paikneb kauplus-elamu.

Lohusalu külas olevale kinnistule on algatud detailplaneering, et kinnistul asuv kauplus-korter ümberehitada kauplus-kortermajaks selliselt, et kauplus asub esimesel korrusel ja korterid asuvad ülejäänud pinnal.

Kinnisvara investeering müüdi 2024 aastal.

OÜ Swiss Kinnisvaral töötajaid ei ole.
Juhatuse liikmele tasusid makstud ei ole.

Inge Laus
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 217	37	2
Nõuded ja ettemaksed	105	0	
Kokku käibevarad	40 322	37	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	74 469	3
Materiaalsed põhivarad	19 180	23 975	4
Kokku põhivarad	19 180	98 444	
Kokku varad	59 502	98 481	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 603	91 146	5
Võlad ja ettemaksed	0	5	
Kokku lühiajalised kohustised	10 603	91 151	
Kokku kohustised	10 603	91 151	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 947	8 947	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 617	-157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 569	-1 460	
Kokku omakapital	48 899	7 330	
Kokku kohustised ja omakapital	59 502	98 481	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Muud äritulud	51 532	1	7
Mitmesugused tegevuskulud	-4 875	-262	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 795	-1 199	4
Muud ärikulud	-293	0	
Ärikasum (kahjum)	41 569	-1 460	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 569	-1 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 569	-1 460	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Swiss Kinnisvara 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruande standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Eesti finantsaruande standardi kohaselt on OÜ Swiss Kinnisvara väikeettevõtja ja selle järgi on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõiduautod	6-7

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

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.

Maksustamine

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 tulumaksumääraga 20/80 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.

Lisa 2 Raha
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Kassa	440	0
Pank	39 777	37
Kokku raha	40 217	37

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	74 469	74 469
31.12.2023		
Soetusmaksumus	74 469	74 469
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	74 469	74 469
Müügid	-74 469	-74 469
31.12.2024		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	126 000	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	31 967	31 967
Akumuleeritud kulum	-6 793	-6 793
Jääkmaksumus	25 174	25 174
Amortisatsioonikulu	-1 199	-1 199
31.12.2023		
Soetusmaksumus	31 967	31 967
Akumuleeritud kulum	-7 992	-7 992
Jääkmaksumus	23 975	23 975
Amortisatsioonikulu	-4 795	-4 795
31.12.2024		
Soetusmaksumus	31 967	31 967
Akumuleeritud kulum	-12 787	-12 787
Jääkmaksumus	19 180	19 180

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraisikult	10 603	10 603			0%	EUR	31.12.2025	10
Lühiajalised laenud kokku	10 603	10 603						
Laenukohustised kokku	10 603	10 603						

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraisikult	91 146	91 146			0%	EUR	31.12.2024	10
Lühiajalised laenud kokku	91 146	91 146						
Laenukohustised kokku	91 146	91 146						

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	8 947	8 947
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	51 531	0
Muud	1	1
Kokku muud äritulud	51 532	1

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Energia	45	63
Elektrienergia	45	63
Mitmesugused bürookulud	331	0
Lähetuskulud	958	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	125	114
Raamatupidamisteenus	2 373	0
Sõiduauto kulud	1 043	70
Muud	0	15
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 875	262

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	I & I Varahaldus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 603	91 146	5
Kokku laenukohustised	10 603	91 146	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 921	225	91 146	0	5
Kokku laenukohustised	90 921	225	91 146	0	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 146	1 065	81 608	10 603	0	5
Kokku laenukohustised	91 146	1 065	81 608	10 603	0	5

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 373	0
Kokku ostetud	2 373	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2025

Osaühing Swiss Kinnisvara (registrikood: 10760284) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGE LAUS	Juhatuse liige	22.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 569
Kokku	39 952
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	39 952
Kokku	39 952

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 569
Kokku	39 952
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	39 952
Kokku	39 952