

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: SWEDBROM OÜ

registrikood: 11777358

tänava/talu nimi, Kuu tn 41

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50104

telefon: +372 7422008, +372 5044553

faks: +372 7422008

e-posti aadress: swedbrom@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Swedbrom on asutatud 2009 aastal.

OÜ Swedbrom põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine.

Põhieesmärgiks 2018. majandusaastal on jätkata kinnivara rendileandmisega ning soetada mõistliku tootlikusega üürikinnivara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 118	15 084	2
Nõuded ja ettemaksed	2 283	2 557	3
Kokku käibevarad	7 401	17 641	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 402	3 402	
Kinnisvarainvesteeringud	309 312	275 198	6
Materiaalsed põhivarad	122	286	7
Immateriaalsed põhivarad	32	34	8
Kokku põhivarad	312 868	278 920	
Kokku varad	320 269	296 561	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 910	7 317	9
Võlad ja ettemaksed	10 185	11 926	10
Kokku lühiajalised kohustised	17 095	19 243	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	118 176	99 402	9
Kokku pikaajalised kohustised	118 176	99 402	
Kokku kohustised	135 271	118 645	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Ülekurss	106 093	106 093	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 011	16 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 082	52 278	
Kokku omakapital	184 998	177 916	
Kokku kohustised ja omakapital	320 269	296 561	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	41 625	45 498	12
Muud äritulud	3 270	44 747	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 710	-8 338	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 111	-6 781	13
Tööjõukulud	-6 356	-6 368	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 383	-13 511	
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	9 335	55 245	
Intressikulud	-2 255	-2 967	
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 082	52 278	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 082	52 278	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Swedbrom OÜ 2017. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud pandilaenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20.a
Muu inventar	5.a
Maa	ei amortiseerita
Litsentsid, patendid	4-20.a

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke
2. tegev- ja kõrgem juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

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 20/80 (kuni 31. detsember 2017 kehtis maksumäär 20/80, ning kuni 31.12.2016 maksumäär 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	5	5
Arvelduskontod	5 113	15 079
Kokku raha	5 118	15 084

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 526	1 526
Ostjatelt laekumata arved	1 526	1 526
Ettemaksed	757	757
Tulevaste perioodide kulud	757	757
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 283	2 283
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 399	2 399
Ostjatelt laekumata arved	2 399	2 399
Ettemaksed	158	158
Tulevaste perioodide kulud	158	158
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 557	2 557

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	115	2 386
Üksikisiku tulumaks	154	154
Sotsiaalmaks	262	260
Kohustuslik kogumispension	16	16
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	554	2 823

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määrad (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11077572	OÜ Oilman	Eesti	Vedelkütuse hulgimüük	10.41	10.41

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
OÜ Oilman	3 402	3 402
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 402	3 402

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	48 481	251 975	300 456
Akumuleeritud kulum		-41 818	-41 818
Jääkmaksumus	48 481	210 157	258 638
Ostud ja parendused	5 118	46 059	51 177
Müügid	-21 442	0	-21 442
Amortisatsioonikulu	0	-13 175	-13 175
31.12.2016			
Soetusmaksumus	32 157	298 034	330 191
Akumuleeritud kulum	0	-54 993	-54 993
Jääkmaksumus	32 157	243 041	275 198
Ostud ja parendused	5 033	45 298	50 331
Amortisatsioonikulu	0	-16 217	-16 217
31.12.2017			
Soetusmaksumus	37 190	343 332	380 522
Akumuleeritud kulum	0	-71 210	-71 210
Jääkmaksumus	37 190	272 122	309 312

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	34 187	33 678
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 371	8 261
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	49 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 958	1 958	1 958
Akumuleeritud kulum	-1 337	-1 337	-1 337
Jääkmaksumus	621	621	621
Amortisatsioonikulu	-335	-335	-335
31.12.2016			
Soetusmaksumus	817	817	817
Akumuleeritud kulum	-531	-531	-531
Jääkmaksumus	286	286	286
Amortisatsioonikulu	-164	-164	-164
31.12.2017			
Soetusmaksumus	817	817	817
Akumuleeritud kulum	-695	-695	-695
Jääkmaksumus	122	122	122

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-9	-9
Jääkmaksumus	36	36
Amortisatsioonikulu	-2	-2
31.12.2016		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-11	-11
Jääkmaksumus	34	34
Amortisatsioonikulu	-2	-2
31.12.2017		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-13	-13
Jääkmaksumus	32	32

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	6 910	6 910			2,7	EUR	jaan 2029.a
Lühiajalised laenud kokku	6 910	6 910					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	118 176		75 102	43 074	2,7	EUR	jaan 2029.a
Pikaajalised laenud kokku	118 176		75 102	43 074			
Laenukohustised kokku	125 086	6 910	75 102	43 074			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	7 317	7 317			2,7	EUR	dets 2025
Lühiajalised laenud kokku	7 317	7 317					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	99 402	0	73 807	25 595	2,7	EUR	dets 2025
Pikaajalised laenud kokku	99 402		73 807	25 595			
Laenukohustised kokku	106 719	7 317	73 807	25 595			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	6 560	6 560
Ehitised	47 337	50 289
Kokku	53 897	56 849

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 274	1 274
Võlad töövõtjatele	610	610
Maksuvõlad	554	554
Muud võlad	4 447	4 447
Muud viitvõlad	4 447	4 447
Saadud ettemaksed	3 300	3 300
Tulevaste perioodide tulud	3 300	3 300
Kokku võlad ja ettemaksed	10 185	10 185
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 271	1 271
Võlad töövõtjatele	567	567
Maksuvõlad	2 823	2 823
Muud võlad	4 199	4 199
Muud viitvõlad	4 199	4 199
Saadud ettemaksed	3 066	3 066
Tulevaste perioodide tulud	3 066	3 066
Kokku võlad ja ettemaksed	11 926	11 926

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.detsember 2017 moodustas 76 093 eurot(31. detsember 2016: 69 011 eurot). 2017.a-l dividende välja kuulutatud ei ole (2016.a-l dividende välja ei kuulutatud). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2018 kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.detsember 2017:20/80) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta 60 874 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 15 219 eurot. Seisuga 31. detsember 2016 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 55 209 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 13 802 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41 625	45 498
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	41 625	45 498
Kokku müügitulu	41 625	45 498
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumide renditulu koos kommunaalmaksetega	41 625	42 343
Masinate ja seadmete rent	0	3 155
Kokku müügitulu	41 625	45 498

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	9	77
Elektrienergia	9	77
Riiklikud ja kohalikud maksud	266	320
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3 664
Remondifond	748	1 440
Rendipindade sisustuskulud	1 583	0
Muud	1 505	1 280
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 111	6 781

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 833	1 838
Sotsiaalmaksud	606	613
juhatuse liikme tasud	2 945	2 945
maksud juhatuse liikme tasudelt	972	972
Kokku tööjõukulud	6 356	6 368
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	96	0	294	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	304	87 474	280	74 706
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 613	0	32 013

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	2 111	0	14 130
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	939	11 706	765	11 679

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	3 917	3 917

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2018

SWEDBROM OÜ (registrikood: 11777358) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK KIRJUTAJA	Juhatuse liige	20.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 082
Kokku	76 093

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41225	99.04%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janelys Kirjutaja	49610263513	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7422008
Faks	+372 7422008
Mobiiltelefon	+372 5044553
E-posti aadress	swedbrom@hotmail.ee