

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: SW Investment Properties OÜ

registrikood: 12022490

tänavanimi, maja number: Ööbiku 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11311

telefon: +372 58040589, +372 58040328

e-posti aadress: roosaare@gmail.com, kalle@arteco24.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ SW Investment Properties asutati 2010 aasta lõpus. Põhitegevus jaotub kahe tegevussuuna vahel, milleks on renoveerimist vajavate korterite ostmise, renoveerimine ja müümine ning nende korterite üürile andmine.

SW Investment Properties OÜ-l puudus 2015. aastal tööjõukulu. Juhatuse liikmetele palka ei makstud.

2014. aastal investeeriti kinnisvarasse, soetamiseks võeti laenu lisaks LHV Pank AS-lt.

Finantssuhtarvud:	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	0.50	0.37
Rahaliste vahendite tase = raha ja pangakonto/lühiajalised kohustused	0.06	0.04
Puhaskasumi tase = puhaskasum/müügitulu	0.55	0.25
Omakapitali rentaablus % = $100 * (\text{maksude eelne kasum} / \text{omakapital})$	18%	2%
Omakapitali tase % = $100 * (\text{omakapital} / \text{varad kokku})$	27%	22%

Arenguplaanid majandusaastaks 2016

Plaanis on soetada juurde kinnisvara, neid renoveerida ja müüa edasi või anda üürile.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Aron
Juhatuse Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	7 990	8 323
Finantsinvesteeringud	0	1 500
Nõuded ja ettemaksed	54 039	71 583
Kokku käibevara	62 029	81 406
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	728 184	728 184
Kokku põhivara	728 184	728 184
Kokku varad	790 213	809 590
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	119 240	214 515
Võlad ja ettemaksed	5 685	3 442
Kokku lühiajalised kohustused	124 925	217 957
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	452 580	416 887
Kokku pikaajalised kohustused	452 580	416 887
Kokku kohustused	577 505	634 844
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	171 934	155 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 962	15 976
Kokku omakapital	212 708	174 746
Kokku kohustused ja omakapital	790 213	809 590

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	68 413	65 026
Muud äritulud	1 086	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 743	-21 998
Mitmesugused tegevuskulud	-4 380	-11 647
Muud ärikulud	-621	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	51 755	31 381
Intressikulud	-26 509	-26 476
Muud finantstulud ja -kulud	12 716	11 071
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 962	15 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 962	15 976

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	51 755	31 381
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-7 000
Kokku korrigeerimised	0	-7 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 708	-1 662
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 207	988
Kokku rahavood äritegevusest	47 254	23 707
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-513 184
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	76 000
Antud laenud	-1 704	0
Antud laenude tagasimaksed	27 492	0
Laekunud intressid	12 716	11 071
Kokku rahavood investeerimistegevusest	38 504	-426 113
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	85 700	600 200
Saadud laenude tagasimaksed	-145 282	-183 869
Makstud intressid	-26 509	-26 475
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-86 091	389 856
Kokku rahavood	-333	-12 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 323	20 873
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-333	-12 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 990	8 323

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	155 958	158 770
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	15 976	15 976
31.12.2014	2 556	256	171 934	174 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	37 962	37 962
31.12.2015	2 556	256	209 896	212 708

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SW Investment Properties raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

OÜ SW Investment Properties kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ja need hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem, kui bilansiline väärtus. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse müüdü toodangu kulus. Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses. Kinnisvara investeeringuid ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 748	8 748
Ostjatelt laekumata arved	8 748	8 748
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3
Muud nõuded	44 747	44 747
Laenunõuded	44 747	44 747
Ettemaksed	541	541
Tulevaste perioodide kulud	136	136
Muud makstud ettemaksed	405	405
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 039	54 039
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 503	2 503
Ostjatelt laekumata arved	2 503	2 503
Muud nõuded	69 000	69 000
Laenunõuded	69 000	69 000
Ettemaksed	80	80
Tulevaste perioodide kulud	80	80
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 583	71 583

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	284 000
Ostud ja parendused	513 184
Müügid	-69 000
31.12.2014	728 184
31.12.2015	728 184

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	68 303	41 881
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 488	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	76 000

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	31 207	31 207			5%	EUR	31.12.2016
Muud lühiajalised laenud	58 000	58 000			5%	EUR	31.12.2016
LHV Pank AS	30 033	30 033			5%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	119 240	119 240					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	189 763	0	0	189 763	5%	EUR	31.12.2020
LHV Pank AS	262 817	0	262 817	0	5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	452 580		262 817	189 763			
Laenukohustused kokku	571 820	119 240	262 817	189 763			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	103 489	103 489			5%	EUR	31.12.2015
Muud lühiajalised laenud	76 400	76 400			5%	EUR	31.12.2015
LHV Pank AS	34 626	34 626			5%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	214 515	214 515					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	131 182	0	0	131 182	5%	EUR	2019
LHV Pank AS	285 705	0	285 705	0	5%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	416 887	0	285 705	131 182			
Laenukohustused kokku	631 402	214 515	285 705	131 182			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	728 184	728 184
Kokku	728 184	728 184

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	157 422	128 951
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	52 474	42 983
Kokku tingimuslikud kohustused	209 896	171 934

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Ühe osa nimiväärtus on 1278 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	68 413	65 026
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	68 413	65 026
Kokku müügitulu	68 413	65 026
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68101 Enda kinnisvara müük	0	7 000
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	68 413	58 026
Kokku müügitulu	68 413	65 026

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	234 671

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	957	221 200	73 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2016

SW Investment Properties OÜ (registrikood: 12022490) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK ROOSAARE	Juhatuse liige	11.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	171 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 962
Kokku	209 896

Jätta 2015. aasta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68413	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaak Roosaare	38204062767	Eesti	20000 EEK
Kalle Aron	38205162712		20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58040328
Mobiiltelefon	+372 58040589
E-posti aadress	kalle@arteco24.ee
E-posti aadress	roosaare@gmail.com