

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: SW Investment Properties OÜ

registrikood: 12022490

tänavatalu nimi, maja ja korteri number: Ööbiku 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

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

SW Investment Properties OÜ-l puudus 2013. aastal tööjõukulu. Juhatuse liikmetele palka ei makstud.

Arenguplaanid majandusaastaks 2014

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

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Aron
Juhatuse Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 873	1 894	
Finantsinvesteeringud	1 500	0	
Nõuded ja ettemaksed	69 922	43 000	2
Kokku käibevara	92 295	44 894	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	284 000	109 422	3
Kokku põhivara	284 000	109 422	
Kokku varad	376 295	154 316	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	214 889	150 828	4
Võlad ja ettemaksed	2 454	330	
Kokku lühiajalised kohustused	217 343	151 158	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	182	162	4
Kokku pikaajalised kohustused	182	162	
Kokku kohustused	217 525	151 320	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	184	171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 774	269	
Kokku omakapital	158 770	2 996	
Kokku kohustused ja omakapital	376 295	154 316	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	78 643	51 036	5
Muud äritulud	122 020	75	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 429	-41 054	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 967	-4 589	
Muud ärikulud	0	-70	
Kokku ärikasum (-kahjum)	155 267	5 398	
Intressikulud	-11 519	-5 129	
Muud finantstulud ja -kulud	12 026	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	155 774	269	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 774	269	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	155 267	5 398
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-31 220	-12 570
Muud korrigeerimised	-121 620	0
Kokku korrigeerimised	-152 840	-12 570
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-922	28 085
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 124	-14 889
Laekunud intressid	12 026	1 751
Makstud intressid	-11 519	-6 880
Kokku rahavood äritegevusest	4 136	895
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-86 298	-61 110
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	64 561	37 370
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 500	0
Antud laenud	-26 000	-60 750
Antud laenude tagasimaksed	0	30 725
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-49 237	-53 765
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	252 813	184 604
Saadud laenude tagasimaksed	-188 733	-133 979
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	64 080	50 625
Kokku rahavood	18 979	-2 245
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 894	4 139
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 979	-2 245
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 873	1 894

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	0	171	2 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	269	269
31.12.2012	2 556	0	440	2 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	155 774	155 774
Muutused reservides	0	256	-256	0
31.12.2013	2 556	256	155 958	158 770

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.

2013. 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 müüdud 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 tulenevaid rahavoogusid ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused 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 müüdud 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)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	922	922
Ostjatelt laekumata arved	922	922
Muud nõuded	69 000	69 000
Laenunõuded	69 000	69 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 922	69 922
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Muud nõuded	43 000	43 000
Laenunõuded	43 000	43 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 000	43 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	0
Ostud ja parendused	109 422
31.12.2012	109 422
Ostud ja parendused	86 958
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	121 620
Müügid	-34 000
31.12.2013	284 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 720	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 468	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	64 561	0

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	214 889	214 889		
Lühiajalised laenud kokku	214 889	214 889		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	182	0	182	
Pikaajalised laenud kokku	182	0	182	
Laenukohustused kokku	215 071	214 889	182	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	150 828	150 828		
Lühiajalised laenud kokku	150 828	150 828		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	162	0	162	
Pikaajalised laenud kokku	162	0	162	
Laenukohustused kokku	150 990	150 828	162	

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	78 643	51 036
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 643	51 036
Kokku müügitulu	78 643	51 036
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara müük	64 561	42 960
Enda kinnisvara üüritulu	14 082	8 076
Kokku müügitulu	78 643	51 036

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 683	1 470
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 606	76 315

2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 712	3 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	138 500	136 766

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2014

SW Investment Properties OÜ (registrikood: 12022490) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK ROOSAARE	Juhatuse liige	12.05.2014
KALLE ARON	Juhatuse liige	12.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	184
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 774
Kokku	155 958
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	155 958
Kokku	155 958

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	64561	82.09%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14081	17.90%	Ei

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