

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: SW Real Estate OÜ

registrikood: 12561399

tänava/talu nimi, Kalda tee 34-34

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50707

telefon: +372 53432045, +372 5295458

e-posti aadress: madisraud@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Aruande allkirjad	7
Revisjoni kokkuvõte	8

Tegevusaruanne

SW Real Estate OÜ on asutatud 2013. aasta oktoobris osakapitali sissemakset tegemata.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara (elamispindade) üürileandmine ja käitus.

Osaühingu omastas 2013 ja 2014 aastal 4 kinnisvara objekti kogu soetusmasksumusega 109 702 € ja millel on teostatnud parendusi 4803€ eest. 2015 oli nende objektide renditulu kokku 11 660 €.

2015 aastal on osaühingu investeeringud täielikult finantseeritud omanike vahenditest ning mingeid laenu ega intressikohustusi 2016 aastaks ei ole võetud.

2016 aastal soetati üks uus kinnisvara objekt ning võeti hindamisaktid kõigile olemasolevatele objektidele, mille tulemusel hinnati ettevõtte kinnisvara väärtuseks 170 000 €. Nende objektide renditulu oli kokku 13 511 € ja 2016 aasta kasum oli 10 225 €.

2017 aasta renditulu oli 14 585 € ja kasum oli 7 779 €. Neljandas kvartalis soetati 4 renoveerimist vajavat kinnisvara objekti 97 000 € eest ja mille renoveerimisse investeeritakse 50 000 € lisaks.

2018 aasta renditulu oli 24 133 € ja kasum oli 18 435 €. Esimese poolaasta jooksul renoveeriti 2017 aastal soetatud 4 renoveerimist vajavat korterit ja nende valmimisel refinantseeriti osaliselt omanike antud laenud. 2018 majandusaasta lõpus hinnati ettevõtte kinnisvara investeeringute väärtuseks 324 500 €.

2019 aasta renditulu oli 29 728 € ja kasum oli 24 464 €. Kolmandas kvartalis soetati portfelli uus korter ca 31 000 € ning 2019 majandusaasta lõpus hinnati ettevõtte kinnisvara investeeringute väärtuseks 370 000 €.

2020 aasta renditulu oli 30 800 € ja kasum oli 28 123 €. Kolmandas kvartalis müüdi 2019 a. soetatud korter 36 000 € ning 2020 majandusaasta lõpus hinnati ettevõtte kinnisvara investeeringute väärtuseks 371 000 €.

2021 aasta renditulu oli 28 524 € ja kasum oli 21 907 €. Ettevõtte 5a. tagune laen refinantseeriti LHV pangas ning 2021 majandusaasta lõpus hinnati ettevõtte kinnisvara investeeringute väärtuseks 448 000 €.

2022 aasta renditulu oli 36 002 € ja kasum oli 27 022 € (ilma kulumit arvestamata). 2022 aasta alguses soetati 103 000 € eest külaliskorter Tallinna kesklinnas. 2022 aastal refinantseeriti Swedbanki laenud LHV ning hakkati kinnisvara investeeringute väärtust kajastama lineaarsel meetodil.

2023 aastal jätkab SW Real Estate Osaühing oma põhilise tegevusalaga - olemasoleva kinnisvara üürileandmisega. Soodsa turuolukorra tekkimisel võib planeerida ka kinnisvara portfelli laiendamist, kuid kindlaid plaane selles osas ei ole.

2022.a. töötajaid tööle ei võetud ja juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	8 583	37 449
Nõuded ja ettemaksed	1 522	636
Kokku käibevarad	10 105	38 085
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	531 784	448 000
Kokku põhivarad	531 784	448 000
Kokku varad	541 889	486 085
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	3 314	3 857
Kokku lühiajalised kohustised	3 314	3 857
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	280 435	220 162
Kokku pikaajalised kohustised	280 435	220 162
Kokku kohustised	283 749	224 019
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	259 565	166 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 925	93 044
Kokku omakapital	258 140	262 066
Kokku kohustised ja omakapital	541 889	486 085

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	36 002	28 824
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 967	-759
Mitmesugused tegevuskulud	-6 013	-6 159
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 306	0
Ärikasum (kahjum)	6 716	21 906
Intressikulud	-10 642	-5 863
Muud finantstulud ja -kulud	1	77 001
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 925	93 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 925	93 044

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev SW Real Estate OÜ majandusaasta aruanne on väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aruanne, mille koostamise ja avaldamise eesmärk on anda seaduses nõutud informatsiooni oma finantsseisundi ja -tulemuste kohta. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtub ettevõtja Eesti finantsaruandluse standardist, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning on avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum.

Aruanne on esitatud eurodes.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses. Õiglasel väärtuses kajastatavaid finantsinvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tekkivaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud

Vahemikus 2018 - 2021 olid ettevõtte kõik kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglasel meetodil, kuna ettevõtte juhtkonnas oli kutseline hindaja, kes olipädev hindama ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses.

Alates 2022 aastast on ettevõtte kinnisvarainvesteeringud kajastatud lineaarsel meetodil. Kuna õiglasel meetodil hindamine oleks liiga kulukas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 100 eurost. Varad, mille kasuik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 100 euro, kantakse kasutuselevõtmise hetkel kulusse ning nende üle peetakse bilansivälist arvestust.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulude kajastamisel lähtutakse RTJ 10 printsiipidest.

Tulud kajastatakse tekkepõhiselt perioodil, mil need tekkisid. Perioodi lõppedes tulukonto suletakse aruandeaasta kasumikonto abil.

Kulud

Kulude arvestust peetakse kulu kontol. Perioodi lõppedes kulukonto suletakse aruandeaasta kasumikonto abil.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2023

SW Real Estate OÜ (registrikood: 12561399) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAUD	Juhatuse liige	05.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	259 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 925
Kokku	255 640
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	255 640
Kokku	255 640

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32745	90.95%	Jah
Külaliskorter	55204	3257	9.05%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Madis Raud	38701116051	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Karel Kõiv	38511052725	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53432045
Mobiiltelefon	+372 5295458
E-posti aadress	madisraud@gmail.com