

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: SW Real Estate OÜ

registrikood: 12561399

tänavatalu nimi, Ülikooli tn 6-4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

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
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	7
Lisa 4 Kasutusrent	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

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 profelli 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 aastal jätkab SW Real Estate Osaühing oma põhilise tegevusalaga - olemasoleva kinnisvara üürileandmisega. 2021 aastal suuremaid kinnisvarainvesteeringuid plaanis teha ei ole.

2020.a. töötajaid tööle ei võetud ja juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	40 656	4 439
Nõuded ja ettemaksed	801	1 574
Kokku käibevarad	41 457	6 013
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	371 000	370 000
Kokku põhivarad	371 000	370 000
Kokku varad	412 457	376 013
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	16 978	17 208
Võlad ja ettemaksed	4 335	4 983
Kokku lühiajalised kohustised	21 313	22 191
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	222 123	241 101
Kokku pikaajalised kohustised	222 123	241 101
Kokku kohustised	243 436	263 292
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 220	77 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 301	33 011
Kokku omakapital	169 021	112 721
Kokku kohustised ja omakapital	412 457	376 013

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	31 221	30 528
Muud äritulud	2 000	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-312	-1 327
Mitmesugused tegevuskulud	-4 786	-4 227
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-510
Ärikasum (kahjum)	28 123	24 464
Intressikulud	-6 822	-7 203
Muud finantstulud ja -kulud	35 000	15 750
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 301	33 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 301	33 011

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev SW Real Estate OÜ majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava, Eesti hea tava taksonoomia 2020-ga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, rahandusministri määrustes ja Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 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 õiglases väärtuses. Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tekkivaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud

Alates 2018 aastast on ettevõtte kõik kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglasel meetodil, kuna ettevõtte juhtkonnas on kutseline hindaja, kes on pädev hindama ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

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 akumuleeritud 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 laenu, 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	324 500
Ostud ja parendused	30 883
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	14 617
31.12.2019	370 000
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	35 000
Müügid	-34 000
31.12.2020	371 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 800	29 728
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 098	5 554

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	3 751	3 751
Akumuleeritud kulum	-3 241	-3 241
Jääkmaksumus	510	510
Amortisatsioonikulu	-510	-510
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 751	3 751
Akumuleeritud kulum	-3 751	-3 751
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2020		
Soetusmaksumus		

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	30 800	29 728
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	371 000	370 000
Kokku	371 000	370 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Omanike ettevõtete laenud	108 000			108 000	2	Euro
Swedbank	131 101	16 978	114 123		3,25	Euro
Pikaajalised laenud kokku	239 101	16 978	114 123	108 000		
Laenukohustised kokku	239 101	16 978	114 123	108 000		
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Omanike ettevõtete laenud	110 000			110 000	2	Euro
Swedbank	148 309	17 208	131 101		3,25	Euro
Pikaajalised laenud kokku	258 309	17 208	131 101	110 000		
Swedbank						
Laenukohustised kokku	258 309	17 208	131 101	110 000		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	2 180	2 180
Intressivõlad	2 180	2 180
Saadud ettemaksed	2 155	2 155
Muud saadud ettemaksed	2 155	2 155
Kokku võlad ja ettemaksed	4 335	4 335
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud võlad	2 018	2 018
Intressivõlad	2 018	2 018
Saadud ettemaksed	2 965	2 965
Muud saadud ettemaksed	2 965	2 965
Kokku võlad ja ettemaksed	4 983	4 983

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 221	30 528
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 221	30 528
Kokku müügitulu	31 221	30 528
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	31 221	30 528
Kokku müügitulu	31 221	30 528

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Omanike ettevõtete laenud	2 180	2 018
Swedbank laenud	4 642	5 185
Kokku intressikulud	6 822	7 203

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Laenud

2020	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Sweet Finance OÜ	54 000	1 090	2	Euro
Koiv Consulting OÜ	54 000	1 090	2	Euro

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Sweet Finance OÜ	55 000	2	Euro
Koiv Consulting OÜ	55 000	2	Euro

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

SW Real Estate OÜ (registrikood: 12561399) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAUD	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 301
Kokku	166 521
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	166 521
Kokku	166 521

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31221	100.00%	Jah

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