

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: SW Real Estate OÜ

registrikood: 12561399

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 6-4

maja ja korteri number:

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 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	9
Lisa 9 Intressikulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
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 aastal jätkab SW Real Estate Osaühing oma põhilise tegevusalaga - olemasoleva kinnisvara üürileandmisega. 2019 aastal suuremaid kinnisvarainvesteeringuid plaanis teha ei ole.

2018.a. töötajaid tööle ei võetud ja juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 521	3 201
Kokku käibevarad	6 521	3 201
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	10 000	10 000
Nõuded ja ettemaksed	351	442
Kinnisvarainvesteeringud	324 500	285 422
Materiaalsed põhivarad	510	1 183
Kokku põhivarad	335 361	297 047
Kokku varad	341 882	300 248
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	16 665	34 357
Võlad ja ettemaksed	5 199	3 158
Kokku lühiajalised kohustised	21 864	37 515
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	240 309	201 459
Kokku pikaajalised kohustised	240 309	201 459
Kokku kohustised	262 173	238 974
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 774	50 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 435	7 779
Kokku omakapital	79 709	61 274
Kokku kohustised ja omakapital	341 882	300 248

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	26 779	16 669	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 482	-3 536	
Mitmesugused tegevuskulud	0	-1	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-673	-1 801	
Ärikasum (kahjum)	14 624	11 331	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	562	0	9
Intressitulud	1 450	642	
Intressikulud	-6 681	-4 194	10
Muud finantstulud ja -kulud	8 480	0	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 435	7 779	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 435	7 779	

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 2018-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 100

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	
31.12.2017	285 422
Ostud ja parendused	30 598
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 480
31.12.2018	324 500

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 373	14 585
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 938	1 571

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 751	3 751
Akumuleeritud kulum	-1 818	-1 818
Jääkmaksumus	1 933	1 933
Amortisatsioonikulu	-750	-750
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 751	3 751
Akumuleeritud kulum	-2 568	-2 568
Jääkmaksumus	1 183	1 183
Amortisatsioonikulu	-673	-673
31.12.2018		
Soetusmaksumus	3 751	3 751
Akumuleeritud kulum	-3 241	-3 241
Jääkmaksumus	510	510

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	24 133	14 585
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	324 500	285 422
Kokku	324 500	285 422

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike ettevõtete laenud	92 000			92 000	2	Euro	
Swedbank	164 974	16 665	148 309		3,25	Euro	
Pikaajalised laenud kokku	256 974	16 665	148 309	92 000			
Laenukohustised kokku	256 974	16 665	148 309	92 000			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
B.O.M.O Invest OÜ	25 600	25 600			6	Euro	13.01.2018
Lühiajalised laenud kokku	25 600	25 600					
Pikaajalised laenud							
Omanike ettevõtete laenud	120 000			120 000	2	Euro	
Swedbank	90 216	8 757	81 459		3,25	Euro	11.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	210 216	8 757	81 459	120 000			
Laenukohustised kokku	235 816	34 357	81 459	120 000			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad	2 754	2 754
Intressivõlad	2 754	2 754
Saadud ettemaksed	2 445	2 445
Muud saadud ettemaksed	2 445	2 445
Kokku võlad ja ettemaksed	5 199	5 199
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	552	552
Muud võlad	1 346	1 346
Intressivõlad	1 346	1 346
Saadud ettemaksed	1 260	1 260
Muud saadud ettemaksed	1 260	1 260
Kokku võlad ja ettemaksed	3 158	3 158

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 779	16 669
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 779	16 669
Kokku müügitulu	26 779	16 669
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	26 779	16 669
Kokku müügitulu	26 779	16 669

Lisa 8 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2018
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	562
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	562

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Omanike ettevõtete laenud	2 754	962
Swedbank laenud	3 927	2 848
B.O.M.O Invest OÜ	0	384
Kokku intressikulud	6 681	4 194

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Sweet Finance OÜ	46 000	14 000	2	Euro
Koiv Consulting OÜ	46 000	14 000	2	Euro

2017	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	60 000	2	Euro
Koiv Consulting OÜ	60 000	2	Euro

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2019

SW Real Estate OÜ (registrikood: 12561399) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAUD	Juhatuse liige	05.04.2019
KAREL KÕIV	Juhatuse liige	19.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 774
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 435
Kokku	77 209
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	77 209
Kokku	77 209

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26779	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