

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: SW Real Estate OÜ

registrikood: 12561399

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 6-4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

telefon: +372 53432045, +372 5295458

e-posti aadress: madisraud@gmail.com, karelkoiv@gmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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

2016 aasta jätkab SW Real Estate Osaühing oma põhilise tegevusalaga - kinnisvara omandamise ja väljarentimisega rentnikele.

2015.a. töötajaid tööle ei võetud ja juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	2 736	3 055
Kokku käibevara	2 736	3 055
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	108 271	110 721
Materiaalne põhivara	2 217	1 978
Kokku põhivara	110 488	112 699
Kokku varad	113 224	115 754
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	25 000
Võlad ja ettemaksed	1 495	1 728
Kokku lühiajalised kohustused	1 495	26 728
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	112 000	92 000
Kokku pikaajalised kohustused	112 000	92 000
Kokku kohustused	113 495	118 728
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 974	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 703	-2 974
Kokku omakapital	-271	-2 974
Kokku kohustused ja omakapital	113 224	115 754

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	12 691	3 331
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 748	-877
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 135	-2 148
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 808	306
Intressikulud	-3 107	-3 280
Muud finantstulud ja -kulud	2	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 703	-2 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 703	-2 974

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 808	306
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 135	2 148
Kokku korrigeerimised	5 135	2 148
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	967	528
Kokku rahavood äritegevusest	11 910	2 982
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 924	-114 847
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 922	-114 847
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	20 000	117 000
Saadud laenude tagasimaksed	-25 000	0
Makstud intressid	-4 307	-2 080
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 307	114 920
Kokku rahavood	-319	3 055
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 055	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-319	3 055
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 736	3 055

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	-2 500		0
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 500	-2 500		0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 974	-2 974
31.12.2014	2 500	-2 500	-2 974	-2 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 703	2 703
31.12.2015	2 500	-2 500	-271	-271

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 2014-ga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, rahandusministri määrustes ja Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendites. Finantsaruanded on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil (alustades ärikasumist).

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

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuna ettevõtte kinnisvarainvesteeringud moodustuvad eri aegadel arvele võetud objektidest, võrreldavaid turutehinguid ei eksisteerinud, ettevõttes puudub pädev isik hindama kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, alternatiivsete meetoditega oleks aga õiglase väärtuse leidmine aeganõudev ja kulukas, siis otsustati jätkata kinnisvarainvesteeringute kajastamist soetusmaksumuses.

Kasulik eluiga kinnisvarainvesteeringute puhul on arvestatud 25 aastat.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 100

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara (mööbel)	5

Rendid

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

Finantskohustused

Finantskohustused (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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	112 374	112 374
Amortisatsioonikulu	-1 653	-1 653
31.12.2014		
Soetusmaksumus	112 374	112 374
Akumuleeritud kulum	-1 653	-1 653
Jääkmaksumus	110 721	110 721
Ostud ja parendused	2 131	2 131
Amortisatsioonikulu	-4 581	-4 581
31.12.2015		
Soetusmaksumus	114 505	114 505
Akumuleeritud kulum	-6 234	-6 234
Jääkmaksumus	108 271	108 271

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 660	3 060
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	796	417

Kuna ettevõtte kinnisvarainvesteeringud moodustuvad eri aegadel arvele võetud objektidest, võrreldavaid turutehinguid ei eksisteerinud, ettevõttes puudub pädev isik hindamaks kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, alternatiivsete meetoditega oleks aga õiglase väärtuse leidmine aeganõudev ja kulukas, siis otsustati jätkata kinnisvarainvesteeringute kajastamist soetusmaksumuses.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	2 473	2 473
Muud ostud ja parendused	2 473	2 473
Amortisatsioonikulu	-495	-495
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 473	2 473
Akumuleeritud kulum	-495	-495
Jääkmaksumus	1 978	1 978
Ostud ja parendused	793	793
Muud ostud ja parendused	793	793
Amortisatsioonikulu	-554	-554
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 266	3 266
Akumuleeritud kulum	-1 049	-1 049
Jääkmaksumus	2 217	2 217

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	11 660	3 060
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	108 271	110 721
Kokku	108 271	110 721

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike ettevõtete laenud	112 000			112 000	0-1	Euro	
Pikaajalised laenud kokku	112 000			112 000			
Laenukohustused kokku	112 000			112 000			
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
1-aastased laenud	25 000	25 000			7-8	Euro	Detsember 2015
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
Omanike ettevõtete laenud	92 000			92 000	8	Euro	
Pikaajalised laenud kokku	92 000			92 000			
Laenukohustused kokku	117 000	25 000		92 000			

Pikaajalised laenud on seotud osapoolte ettevõtete poolt antud tähtajatud laenud, muutuva laenuintressiga ja 2014 aastal arvestati 1% laenuintressi.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	1 495	1 495
Tulevaste perioodide tulud	695	695
Muud saadud ettemaksed	800	800
Kokku võlad ja ettemaksed	1 495	1 495
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	3	3
Muud võlad	1 200	1 200
Intressivõlad	1 200	1 200
Saadud ettemaksed	525	525
Muud saadud ettemaksed	525	525
Kokku võlad ja ettemaksed	1 728	1 728

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 691	3 331
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 691	3 331
Kokku müügitulu	12 691	3 331
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	12 691	3 331
Kokku müügitulu	12 691	3 331

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2015. aastal osatühingul töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele palka ei makstud.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
intressikulu lühiajalistelt laenudelt	1 827	80
intressikulu pikaajalistelt laenudelt	1 280	3 200
Kokku intressikulud	3 107	3 280

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 000	92 000

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 000	-2 000
2014	Saadud laenud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 000	

Seotud osapooled on andnud oma teistest ettevõtetest tähtajatuid laene SW Real Estatele 112 000€ väärtuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2016

SW Real Estate OÜ (registrikood: 12561399) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAUD	Juhatuse liige	25.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 703
Kokku	-271
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-271
Kokku	-271

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12691	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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