

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** SW Real Estate OÜ

**registrikood:** 12561399

**tänavatalu nimi,** Ülikooli tn 6-4  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 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          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>2 736</b>   | <b>3 055</b>   |
| Põhivara                                     |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 108 271        | 110 721        |
| Materiaalne põhivara                         | 2 118          | 1 978          |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>110 389</b> | <b>112 699</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>113 125</b> | <b>115 754</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 0              | 25 000         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 495          | 1 728          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 495</b>   | <b>26 728</b>  |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 112 000        | 92 000         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>112 000</b> | <b>92 000</b>  |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>113 495</b> | <b>118 728</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500         | -2 500         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 974         | 0              |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 604          | -2 974         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-370</b>    | <b>-2 974</b>  |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>113 125</b> | <b>115 754</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015         | 2014          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 12 691       | 3 331         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 748       | -877          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -5 234       | -2 148        |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>5 709</b> | <b>306</b>    |
| Intressikulud                               | -3 107       | -3 280        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 2            | 0             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 604</b> | <b>-2 974</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 604</b> | <b>-2 974</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015          | 2014            |
|-------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |               |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 5 709         | 306             |
| Korrigeerimised                                       |               |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 5 234         | 2 148           |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>5 234</b>  | <b>2 148</b>    |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 967           | 528             |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>11 910</b> | <b>2 982</b>    |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |               |                 |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -2 924        | -114 847        |
| Laekunud intressid                                    | 2             | 0               |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-2 922</b> | <b>-114 847</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |               |                 |
| Saadud laenud                                         | 20 000        | 117 000         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -25 000       | 0               |
| Makstud intressid                                     | -4 307        | -2 080          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-9 307</b> | <b>114 920</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-319</b>   | <b>3 055</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 3 055         | 0               |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-319</b>   | <b>3 055</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 2 736         | 3 055           |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                           |                             |                             |                             | Kokku  |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                                           | Osakapital<br>nimiväärtuses | Sissemaksmata<br>osakapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
| <b>31.12.2013</b>                         | 2 500                       | -2 500                      |                             | 0      |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2013</b> | 2 500                       | -2 500                      |                             | 0      |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)            |                             |                             | -2 974                      | -2 974 |
| <b>31.12.2014</b>                         | 2 500                       | -2 500                      | -2 974                      | -2 974 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)            |                             |                             | 2 604                       | 2 604  |
| <b>31.12.2015</b>                         | 2 500                       | -2 500                      | -370                        | -370   |

# 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   |
| <b>31.12.2013</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 0        |         |
| Akumuleeritud kulum    | 0        |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0        |         |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 112 374  | 112 374 |
| Amortisatsioonikulu    | -1 653   | -1 653  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2014</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 112 374  | 112 374 |
| Akumuleeritud kulum    | -1 653   | -1 653  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 110 721  | 110 721 |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 2 131    | 2 131   |
| Amortisatsioonikulu    | -4 581   | -4 581  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2015</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 114 505  | 114 505 |
| Akumuleeritud kulum    | -6 234   | -6 234  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 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 õiglasel väärtuses, alternatiivsete meetoditega oleks aga õiglase väärtuse leidmine aeganõudev ja kulukas, siis otsustati jätkata kinnisvarainvesteeringute kajastamist soetusmaksumuses.

## Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                          |                                | Kokku  |
|--------------------------|--------------------------------|--------|
|                          | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |        |
|                          |                                |        |
| Ostud ja parendused      | 2 473                          | 2 473  |
| Muud ostud ja parendused | 2 473                          | 2 473  |
| Amortisatsioonikulu      | -495                           | -495   |
|                          |                                |        |
| <b>31.12.2014</b>        |                                |        |
| Soetusmaksumus           | 2 473                          | 2 473  |
| Akumuleeritud kulum      | -495                           | -495   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 1 978                          | 1 978  |
|                          |                                |        |
| Ostud ja parendused      | 793                            | 793    |
| Muud ostud ja parendused | 793                            | 793    |
| Amortisatsioonikulu      | -653                           | -653   |
|                          |                                |        |
| <b>31.12.2015</b>        |                                |        |
| Soetusmaksumus           | 3 266                          | 3 266  |
| Akumuleeritud kulum      | -1 148                         | -1 148 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 2 118                          | 2 118  |

## Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                         | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasutusrenditulu                                        | 11 660         | 3 060          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiine jääkmaksumus |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                                | 108 271        | 110 721        |
| <b>Kokku</b>                                            | <b>108 271</b> | <b>110 721</b> |

## 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        |                |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 112 000    |                                  |                     | 112 000     |              |             |                |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 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 |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 25 000     | 25 000                           |                     |             |              |             |                |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |                |
| Omanike ettevõtete laenud        | 92 000     |                                  |                     | 92 000      | 8            | Euro        |                |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 92 000     |                                  |                     | 92 000      |              |             |                |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 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            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 495</b> | <b>1 495</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 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            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 728</b> | <b>1 728</b>   |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

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

## 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        |
| <b>Kokku intressikulud</b>            | <b>3 107</b> | <b>3 280</b> |

## 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: 17.01.2017

**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     | 17.01.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015  |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -2 974      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 604       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-370</b> |
| Jaotamine                                                              |             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -370        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-370</b> |

## 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 /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Karel Kõiv     | 38511052725                               | Eesti             | 1250 EUR                     |
| Madis Raud     | 38701116051                               | Eesti             | 1250 EUR                     |

## Sidevahendid

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