

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Kasutusrent	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
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 jätkab SW Real Estate Osaühing oma põhilise tegevusalaga - kinnisvara omandamise ja väljarentimisega rentnikele. 2017 aasta alguses refinantseeritakse olemasolevate korterite tagatisel ettevõtte kapital ja osaliselt tagastatakse omanike laenud.

2016.a. töötajaid tööle ei võetud ja juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 022	2 736
Kokku käibevarad	2 022	2 736
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	590	0
Kinnisvarainvesteeringud	170 000	108 271
Materiaalsed põhivarad	1 933	2 118
Kokku põhivarad	172 523	110 389
Kokku varad	174 545	113 125
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 050	1 495
Kokku lühiajalised kohustised	1 050	1 495
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	120 000	112 000
Kokku pikaajalised kohustised	120 000	112 000
Kokku kohustised	121 050	113 495
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500
Muud reservid	41 140	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-370	-2 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 225	2 604
Kokku omakapital	53 495	-370
Kokku kohustised ja omakapital	174 545	113 125

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	15 899	12 691
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 004	-1 748
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-670	-5 234
Ärikasum (kahjum)	10 225	5 709
Intressikulud	0	-3 107
Muud finantstulud ja -kulud	0	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 225	2 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 225	2 604

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 2017-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 omakapitaaliinstrumentidesse (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

2016 aastal hinnati kõik kinnisvarainvesteeringud ümber õiglasel meetodil hindamisaktide alusel, mis telliti ettevõtte kapitali refinantseerimise eesmärgil.

Kuna ettevõtte kinnisvarainvesteeringud moodustuvad eri aegadel arvele võetud objektidest, ettevõttes puudub pädev isik hindama kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ja alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine aeganõudev ja kulukas, siis tulevikus jätkatakse kinnisvarainvesteeringute kajastamist bilansis soetamismaksumus meetodil (2016 a. ümberhinnatud väärtuses), millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga kinnisvarainvesteeringute puhul on arvestatud 25 aastat 2016 aastal võetud hindamisaktide koostamisest.

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 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)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	108 271
Ostud ja parendused	20 589
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	41 140
31.12.2016	170 000

	2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 511	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 357	

2016 aastal hinnati kõik kinnisvarainvesteeringud ümber õiglasel meetodil hindamisaktide alusel, mis telliti ettevõtte kapitali refinantseerimise eesmärgil.

Kuna ettevõtte kinnisvarainvesteeringud moodustuvad eri aegadel arvele võetud objektidest, ettevõttes puudub pädev isik hindama kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ja alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine aeganõudev ja kulukas, siis tulevikus jätkatakse kinnisvarainvesteeringute kajastamist bilansis soetamismaksumus meetodil (2016 a. ümberhinnatud väärtuses).

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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	-653	-653
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 266	3 266
Akumuleeritud kulum	-1 148	-1 148
Jääkmaksumus	2 118	2 118
Ostud ja parendused	485	485
Muud ostud ja parendused	485	485
Amortisatsioonikulu	-670	-670
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 751	3 751
Akumuleeritud kulum	-1 818	-1 818
Jääkmaksumus	1 933	1 933

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	13 511	11 660
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	170 000	108 271
Kokku	170 000	108 271

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Omanike ettevõtete laenud	120 000			120 000	0	Euro
Pikaajalised laenud kokku	120 000			120 000		
Laenukohustised kokku	120 000			120 000		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		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		
Laenukohustised kokku	112 000			112 000		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	1 050	1 050
Muud saadud ettemaksed	1 050	1 050
Kokku võlad ja ettemaksed	1 050	1 050

	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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 899	12 691
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 899	12 691
Kokku müügitulu	15 899	12 691
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	15 899	12 691
Kokku müügitulu	15 899	12 691

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2016 SW Real Estate ühtegi töolist tööle ei võetud

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
intressikulu lühiajalistelt laenudelt	0	1 827
intressikulu pikaajalistelt laenudelt	0	1 280
Kokku intressikulud	0	3 107

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 000	112 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2017

SW Real Estate OÜ (registrikood: 12561399) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAUD	Juhatuse liige	15.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 225
Kokku	9 855
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 855
Kokku	9 855

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15899	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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