

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: SW Investment Properties OÜ

registrikood: 12022490

tänavanimi, maja number: Ööbiku tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11311

telefon: +372 58040589, +372 58040328

e-posti aadress: roosaare@gmail.com, kalle@arteco24.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ SW Investment Properties asutati 2010 aasta lõpus. Põhitegevus jaotub kahe tegevussuuna vahel, milleks on renoveerimist vajavate korterite ostmise, renoveerimine ja müümine ning nende korterite üürile andmine. SW Investment Properties OÜ-l puudus 2016. aastal tööjõukulu. Juhatuse liikmetele palka ei makstud. 2016. aastal ühtegi uut objekti ei omandatud, kuid üüriti välja olemasolevaid objekte ning vähendati laene.

2017. aastal on plaanis ettevõtte laenud refinantseerida ja kinnisvaraportfelli optimeerida.

Finantssuhtarvud:	2016	2015
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	0.27	0.5
Rahaliste vahendite tase = raha ja pangakonto/lühiajalised kohustused	0.09	0.06
Puhaskasumi tase = puhaskasum/müügitulu	0.39	0.55
Omakapitali rentaablus % = $100 * (\text{maksude eelne kasum} / \text{omakapital})$	11%	18%
Omakapitali tase % = $100 * \text{omakapital} / \text{varad kokku}$	32%	27%

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Aron
Juhatuse Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 424	7 990	
Nõuded ja ettemaksed	16 906	54 039	2
Kokku käibevarad	25 330	62 029	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	728 184	728 184	3
Kokku põhivarad	728 184	728 184	
Kokku varad	753 514	790 213	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	89 768	119 240	4
Võlad ja ettemaksed	5 579	5 685	
Kokku lühiajalised kohustised	95 347	124 925	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	419 128	452 580	4
Kokku pikaajalised kohustised	419 128	452 580	
Kokku kohustised	514 475	577 505	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 896	171 934	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 331	37 962	
Kokku omakapital	239 039	212 708	
Kokku kohustised ja omakapital	753 514	790 213	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	66 888	68 413	7
Muud äritulud	9	1 086	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 798	-12 743	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 331	-4 380	
Muud ärikulud	-351	-621	
Ärikasum (kahjum)	44 417	51 755	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	86	0	
Intressikulud	-20 932	-26 509	
Muud finantstulud ja -kulud	2 760	12 716	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 331	37 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 331	37 962	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SW Investment Properties raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

OÜ SW Investment Properties kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ja need hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem, kui bilansiline väärtus. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse müüdü toodangu kulus. Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses. Kinnisvara investeeringuid ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 463	10 463
Ostjatelt laekumata arved	10 463	10 463
Muud nõuded	6 387	6 387
Laenunõuded	6 387	6 387
Ettemaksed	56	56
Muud makstud ettemaksed	56	56
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 906	16 906
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 748	8 748
Ostjatelt laekumata arved	8 748	8 748
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3
Muud nõuded	44 747	44 747
Laenunõuded	44 747	44 747
Ettemaksed	541	541
Tulevaste perioodide kulud	136	136
Muud makstud ettemaksed	405	405
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 039	54 039

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	728 184
31.12.2015	728 184
31.12.2016	728 184

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 888	68 303
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 798	-14 488

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	35 207	35 207			5%	EUR	31.12.2017	9
Muud lühiajalised laenud	24 000	24 000			5%	EUR	31.12.2017	
LHV Pank AS	30 561	30 561			5%	EUR	31.12.2017	
Lühiajalised laenud kokku	89 768	89 768						
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	185 763	0	0	185 763	5%	EUR	31.12.2024	9
LHV Pank AS	233 365	0	0	233 365	5%	EUR	30.04.2024	
Pikaajalised laenud kokku	419 128	0	0	419 128				
Laenukohustised kokku	508 896	89 768	0	419 128				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	31 207	31 207			5%	EUR	31.12.2016	9
Muud lühiajalised laenud	58 000	58 000			5%	EUR	31.12.2016	
LHV Pank AS	30 033	30 033			5%	EUR	31.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	119 240	119 240						
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	189 763	0	0	189 763	5%	EUR	31.12.2020	9
LHV Pank AS	262 817	0	262 817	0	5%	EUR	31.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	452 580		262 817	189 763				
Laenukohustised kokku	571 820	119 240	262 817	189 763				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	728 184	728 184
Kokku	728 184	728 184

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	177 170	157 422
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	59 057	52 474
Kokku tingimuslikud kohustised	236 227	209 896

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 888	68 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 888	68 413
Kokku müügitulu	66 888	68 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	66 888	68 413
Kokku müügitulu	66 888	68 413

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	220 789	110	218 789
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 182	0	2 182

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	35 000	37 000

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	43 200	56 900

Ostud ja müügid

	2016	2015	
	Ostud	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 437	765	110

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2017

SW Investment Properties OÜ (registrikood: 12022490) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK ROOSAARE	Juhatuse liige	30.06.2017
KALLE ARON	Juhatuse liige	04.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 331
Kokku	236 227
Jaotamine	
Kokku	236 227

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66888	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaak Roosaare	38204062767	Eesti	20000 EEK (Lihtomand)
Kalle Aron	38205162712		20000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58040328
Mobiiltelefon	+372 58040589
E-posti aadress	kalle@arteco24.ee
E-posti aadress	roosaare@gmail.com