

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: SW Real Estate OÜ

registrikood: 12561399

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 6-4
maja ja korteri number:

postisihtnumber: 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	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Intressikulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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 aastal jätkab SW Real Estate Osaühing oma põhilise tegevusalaga - kinnisvara omandamise ja väljarentimisega rentnikele. 2017 aastal soetatud korterite valmimisel refinantseeritakse need pangalaenuga ja tagastatakse osaliselt omanike laenud või investeeritakse uutesse kinnisvara objektidesse.

2017.a. töötajaid tööle ei võetud ja juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 201	2 022	
Kokku käibevarad	3 201	2 022	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	10 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	442	590	
Kinnisvarainvesteeringud	285 422	170 000	2
Materiaalsed põhivarad	1 183	1 933	3
Kokku põhivarad	297 047	172 523	
Kokku varad	300 248	174 545	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	34 357	0	5
Võlad ja ettemaksed	3 158	1 050	6
Kokku lühiajalised kohustised	37 515	1 050	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	201 459	120 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	201 459	120 000	
Kokku kohustised	238 974	121 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	0	41 140	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 995	-370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 779	10 225	
Kokku omakapital	61 274	53 495	
Kokku kohustised ja omakapital	300 248	174 545	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	16 669	15 899	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 536	-5 004	
Mitmesugused tegevuskulud	-1	0	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 801	-670	
Ärikasum (kahjum)	11 331	10 225	
Intressitulud	642	0	
Intressikulud	-4 194	0	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 779	10 225	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 779	10 225	

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 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.

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)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	114 505	114 505
Akumuleeritud kulum	-6 234	-6 234
Jääkmaksumus	108 271	108 271
Ostud ja parendused	20 589	20 589
Muud muutused	41 140	41 140
31.12.2016		
Soetusmaksumus	170 000	170 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	170 000	170 000
Ostud ja parendused	116 473	116 473
Amortisatsioonikulu	-1 051	-1 051
31.12.2017		
Soetusmaksumus	286 473	286 473
Akumuleeritud kulum	-1 051	-1 051
Jääkmaksumus	285 422	285 422

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 585	13 511
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 571	1 357

Kuna 2017 aastal korteritele uusi hindamisakte ei võetud, läks ettevõtte tagasi soetusmaksumus meetodile kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-750	-750
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 751	3 751
Akumuleeritud kulum	-2 568	-2 568
Jääkmaksumus	1 183	1 183

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	14 585	13 511
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	285 422	170 000
Kokku	285 422	170 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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	02.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	210 216	8 757	81 459	120 000			
Laenukohustised kokku	235 816	34 357	81 459	120 000			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised		170 000
Kokku		170 000

2018 a. alguses suurendatakse ettevõtte omanike poolt antud laene, et lõpetada renoveerimistööd ja maksta tagasi lühiajaline kõrgema intressiga laen.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 669	15 899
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 669	15 899
Kokku müügitulu	16 669	15 899
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	16 669	15 899
Kokku müügitulu	16 669	15 899

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
B.O.M.O Invest OÜ	384	0
Omanike ettevõtete laenud	962	0
Swedbank laen	2 848	0
Kokku intressikulud	4 194	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			
Sweet Finance OÜ	60 000	2	Euro
Koiv Consulting OÜ	60 000	2	Euro

2016	Saadud laenud	Alusvaluuta
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Sweet Finance OÜ	60 000	Euro
Koiv Consulting OÜ	60 000	Euro

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2018

SW Real Estate OÜ (registrikood: 12561399) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAUD	Juhatuse liige	06.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 779
Kokku	58 774
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	58 774
Kokku	58 774

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16669	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 53432045
Mobiiltelefon	+372 5295458
E-posti aadress	madisraud@gmail.com
E-posti aadress	karelkoiv@gmail.com