

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: SW Investment Properties OÜ

registrikood: 12022490

tänavanimi, maja number: Ööbiku tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11311

telefon: +372 58040589, +372 58040328

e-posti aadress: kalle.aron24@gmail.com

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	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ SW Investment Properties asutati 2010 aasta lõpus. Põhitegevus jaotub kahe tegevussuuna vahel, milleks on renoveerimist vajavate korterite ostmine, renoveerimine ja müümine ning nende korterite üürile andmine. SW Investment Properties OÜ-l puudus 2017. aastal tööjõukulu. Juhatuse liikmetele palka ei makstud.

Ettevõtte tegutses 2017. aastal vastavalt tegevusplaanile ja üüris välja oma omanduses olevaid kortereid. Kaks korterit müüdi portfelist ära. Hetkel ei ole plaanis portfelli laiendada.

Finantssuhtarvud:	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	0.74	0.27
Rahaliste vahendite tase = raha ja pangakonto/lühiajalised kohustused	0.34	0.09
Puhaskasumi tase = puhaskasum/müügitulu	-0.03	0.33
Omakapitali rentaablus % = 100 * (maksude eelne kasum/omakapital)	-1%	11%
Omakapitali tase % = 100 * omakapital/varad kokku	36%	32%

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Aron
Juhatuse Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 365	8 424	
Nõuded ja ettemaksed	20 565	16 906	2
Kokku käibevarad	37 930	25 330	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	614 915	728 184	3
Kokku põhivarad	614 915	728 184	
Kokku varad	652 845	753 514	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	45 139	89 768	4
Võlad ja ettemaksed	5 925	5 579	
Kokku lühiajalised kohustised	51 064	95 347	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	364 736	419 128	4
Kokku pikaajalised kohustised	364 736	419 128	
Kokku kohustised	415 800	514 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	236 227	209 896	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 994	26 331	
Kokku omakapital	237 045	239 039	
Kokku kohustised ja omakapital	652 845	753 514	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	69 511	66 888	7
Muud äritulud	14	9	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 893	-13 798	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 291	-8 331	
Muud ärikulud	-222	-351	
Ärikasum (kahjum)	46 119	44 417	
Intressikulud	-48 194	-20 932	
Muud finantstulud ja -kulud	81	2 760	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 994	26 245	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 994	26 245	

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.

2017. 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 müüdu 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 akumuliseeritud 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 müüdu 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 774	13 774
Ostjatelt laekumata arved	13 774	13 774
Muud nõuded	6 100	6 100
Laenunõuded	6 100	6 100
Ettemaksed	691	691
Muud makstud ettemaksed	691	691
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 565	20 565
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	728 184
31.12.2016	728 184
Müügid	-113 269
31.12.2017	614 915

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 511	66 888
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 463	-15 798
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	113 269	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 868	5 868			5%	EUR	31.12.2018
Muud lühiajalised laenud	12 000	12 000			5%	EUR	31.12.2018
Pank	27 271	27 271			5%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	45 139	45 139					
Pikaajalised võlakirjad							
Laenud seotud osapooltelt	2 763			2 763	5%	EUR	31.12.2025
Pank	361 973			361 973	5%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised võlakirjad kokku	364 736			364 736			
Laenukohustised kokku	409 875	45 139		364 736			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	35 207	35 207			5%	EUR	31.12.2017
Muud lühiajalised laenud	24 000	24 000			5%	EUR	31.12.2017
Pank	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
Pank	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	614 915	728 184
Kokku	614 915	728 184

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	175 675	177 170
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	58 558	59 057
Kokku tingimuslikud kohustised	234 233	236 227

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	69 511	66 888
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 511	66 888
Kokku müügitulu	69 511	66 888
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	69 511	66 888
Kokku müügitulu	69 511	66 888

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 449	218 789
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 182	2 182

2017	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	22 600	234 940

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

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 100	3 437

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2018

SW Investment Properties OÜ (registrikood: 12022490) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE ARON	Juhatuse liige	16.07.2018
JAAK ROOSAARE	Juhatuse liige	16.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	236 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 994
Kokku	234 233

Jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	69511	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.aron24@gmail.com