

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: SWEDBROM OÜ

registrikood: 11777358

tänava/talu nimi, Kuu tn 41

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50104

telefon: +372 5044553

faks: +372 7422008

e-posti aadress: swedbrom@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Swedbrom on asutatud 2009 aastal.

OÜ Swedbrom põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine.

Põhieesmärgiks 2019. majandusaastal on jätkata kinnivara rendileandmisega ning soetada mõistliku tootlikusega üürikinnivara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 377	5 118	
Nõuded ja ettemaksed	2 140	2 283	2
Kokku käibevarad	12 517	7 401	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 402	3 402	
Kinnisvarainvesteeringud	292 151	309 312	5
Materiaalsed põhivarad	0	122	6
Immateriaalsed põhivarad	29	32	7
Kokku põhivarad	295 582	312 868	
Kokku varad	308 099	320 269	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 722	6 910	8
Võlad ja ettemaksed	10 696	10 185	9
Kokku lühiajalised kohustised	18 418	17 095	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	89 854	118 176	8
Kokku pikaajalised kohustised	89 854	118 176	
Kokku kohustised	108 272	135 271	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	106 093	106 093	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 093	69 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 829	7 082	
Kokku omakapital	199 827	184 998	
Kokku kohustised ja omakapital	308 099	320 269	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	46 023	41 625	11
Muud äritulud	3 474	3 270	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 977	-8 710	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 819	-4 111	12
Tööjõukulud	-6 309	-6 356	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 286	-16 383	
Ärikasum (kahjum)	17 106	9 335	
Intressikulud	-2 277	-2 255	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 829	7 082	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 829	7 082	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Swedbrom OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud pandilaenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20.a
Muu inventar	5.a
Maa	ei amortiseerita
Litsentsid, patendid	4-20.a

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke
2. tegev- ja kõrgem juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 (kuni 31. detsember 2018 kehtis maksumäär 20/80, ning kuni 31.12.2017 maksumäär 20/80) netodividendina väljamakstud summalt. 2019 aastal saab madalamat maksumäära rakendada dividendide ja muude kasumi-eraldiste väljamaksetele, mis ei ületa 1/3 eelmisel kalendriaastal(2018) väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 238	1 238
Ostjatelt laekumata arved	1 238	1 238
Ettemaksed	902	902
Tulevaste perioodide kulud	902	902
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 140	2 140
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 526	1 526
Ostjatelt laekumata arved	1 526	1 526
Ettemaksed	757	757
Tulevaste perioodide kulud	757	757
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 283	2 283

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	115
Üksikisiku tulumaks	154	154
Sotsiaalmaks	260	262
Kohustuslik kogumispension	16	16
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	437	554

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11077572	OÜ Oilman	Eesti	Vedelkütuse hulgimüük	10.41	10.41

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
OÜ Oilman	3 402	3 402
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 402	3 402

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	32 157	298 034	330 191
Akumuleeritud kulum	0	-54 993	-54 993
Jääkmaksumus	32 157	243 041	275 198
Ostud ja parendused	5 033	45 298	50 331
Amortisatsioonikulu	0	-16 217	-16 217
31.12.2017			
Soetusmaksumus	37 190	343 332	380 522
Akumuleeritud kulum	0	-71 210	-71 210
Jääkmaksumus	37 190	272 122	309 312
Amortisatsioonikulu	0	-17 161	-17 161
31.12.2018			
Soetusmaksumus	37 190	343 332	380 522
Akumuleeritud kulum	0	-88 371	-88 371
Jääkmaksumus	37 190	254 961	292 151

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 643	34 187
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 819	5 371

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	817	817	817
Akumuleeritud kulum	-531	-531	-531
Jääkmaksumus	286	286	286
Amortisatsioonikulu	-164	-164	-164
31.12.2017			
Soetusmaksumus	817	817	817
Akumuleeritud kulum	-695	-695	-695
Jääkmaksumus	122	122	122
Amortisatsioonikulu	-122	-122	-122
31.12.2018			
Soetusmaksumus	817	817	817
Akumuleeritud kulum	-817	-817	-817
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-11	-11
Jääkmaksumus	34	34
Amortisatsioonikulu	-2	-2
31.12.2017		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-13	-13
Jääkmaksumus	32	32
Amortisatsioonikulu	-3	-3
31.12.2018		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-16	-16
Jääkmaksumus	29	29

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	7 722	7 722			2,7	EUR	jaan 2029.a
Lühiajalised laenud kokku	7 722	7 722					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	89 854		41 895	47 959	2,7	EUR	jaan 2029.a
Pikaajalised laenud kokku	89 854		41 895	47 959			
Laenukohustised kokku	97 576	7 722	41 895	47 959			
	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	6 910	6 910			2,7	EUR	jaan 2029.a
Lühiajalised laenud kokku	6 910	6 910					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	118 176		75 102	43 074	2,7	EUR	jaan 2029.a
Pikaajalised laenud kokku	118 176		75 102	43 074			
Laenukohustised kokku	125 086	6 910	75 102	43 074			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	6 560	6 560
Ehitised	44 385	47 337
Kokku	50 945	53 897

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 620	1 620	
Võlad töövõtjatele	542	542	
Maksuvõlad	437	437	3
Muud võlad	4 242	4 242	
Muud viitvõlad	4 242	4 242	
Saadud ettemaksed	3 855	3 855	
Tulevaste perioodide tulud	3 855	3 855	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 696	10 696	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 274	1 274	
Võlad töövõtjatele	610	610	
Maksuvõlad	554	554	3
Muud võlad	4 447	4 447	
Muud viitvõlad	4 447	4 447	
Saadud ettemaksed	3 300	3 300	
Tulevaste perioodide tulud	3 300	3 300	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 185	10 185	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 023	41 625
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 023	41 625
Kokku müügitulu	46 023	41 625
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äririimide renditulu koos kommunaalmaksetega	45 723	41 625
Muud teenused	300	0
Kokku müügitulu	46 023	41 625

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Energia	0	9
Elektrienergia	0	9
Mitmesugused bürookulud	14	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	285	266
Remondifond	51	748
Rendipindade sisustuskulud	0	1 583
Kindustusmaksed	888	321
Muud	581	1 184
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 819	4 111

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 764	1 833
Sotsiaalmaksud	628	606
juhatuse liikme tasud	2 945	2 945
maksud juhatuse liikme tasudelt	972	972
Kokku tööjõukulud	6 309	6 356
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	0	96	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	247	80 564	304	87 474
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 013	0	37 613

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad	0	187	0	2 111
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	738	8 676	939	11 706

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 917	3 917

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

SWEDBROM OÜ (registrikood: 11777358) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK KIRJUTAJA	Juhatuse liige	27.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 829
Kokku	90 922

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45723	99.35%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janelys Kirjutaja	49610263513	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7422008
Faks	+372 7422008
Mobiiltelefon	+372 5044553
E-posti aadress	swedbrom@hotmail.ee