

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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: roosaare@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 ostmise, renoveerimine ja müümine ning nende korterite üürile andmine. SW Investment Properties OÜ-l puudus 2018. aastal tööjõukulu. Juhatusel liikmetele palka ei makstud.

Ettevõtte tegutses 2018. aastal vastavalt tegevusplaanile ja üüris välja oma omanduses olevaid kortereid.

Finantssuhtarvud:	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	1.19	0.74
Rahaliste vahendite tase = raha ja pangakonto/lühiajalised kohustused	0.53	0.34
Puhaskasumi tase = puhaskasum/müügitulu	0.08	-0.03
Omakapitali rentaablus % = $100 * (\text{maksude eelne kasum} / \text{omakapital})$	2%	-1%
Omakapitali tase % = $100 * (\text{omakapital} / \text{varad kokku})$	37%	36%

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Aron
Juhatusel Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 671	17 365	
Nõuded ja ettemaksed	24 837	20 565	2
Kokku käibevarad	44 508	37 930	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	614 915	614 915	3
Kokku põhivarad	614 915	614 915	
Kokku varad	659 423	652 845	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 027	45 139	4
Võlad ja ettemaksed	6 246	5 925	
Kokku lühiajalised kohustised	37 273	51 064	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	379 900	364 736	4
Kokku pikaajalised kohustised	379 900	364 736	
Kokku kohustised	417 173	415 800	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	234 233	236 227	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 205	-1 994	
Kokku omakapital	242 250	237 045	
Kokku kohustised ja omakapital	659 423	652 845	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	66 672	69 511	7
Muud äritulud	1 978	14	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 792	-16 893	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 168	-6 291	
Muud ärikulud	-24 620	-222	
Ärikasum (kahjum)	23 070	46 119	
Intressikulud	-17 908	-48 194	
Muud finantstulud ja -kulud	43	81	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 205	-1 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 205	-1 994	

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.

2018. 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 müüdud toodangu kulus. Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste 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 müüdud 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 069	17 069
Ostjatelt laekumata arved	17 069	17 069
Muud nõuded	5 907	5 907
Laenunõuded	5 907	5 907
Ettemaksed	1 861	1 861
Muud makstud ettemaksed	1 861	1 861
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 837	24 837
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	728 184
Müügid	-113 269
31.12.2017	614 915
31.12.2018	614 915

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 672	69 511
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 792	-17 463
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	113 269

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pank	31 027	31 027			5%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	31 027	31 027					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	182			182	5%	EUR	31.12.2025
Pank	379 718			379 718	5%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	379 900			379 900			
Laenukohustised kokku	410 927	31 027		379 900			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	614 915	614 915
Kokku	614 915	614 915

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	179 579	175 675
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	59 860	58 558
Kokku tingimuslikud kohustised	239 439	234 233

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 672	69 511
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 672	69 511
Kokku müügitulu	66 672	69 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	66 672	69 511
Kokku müügitulu	66 672	69 511

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	6 449
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	434	2 182

2018	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	25 348	33 797

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

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 100

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.09.2019

SW Investment Properties OÜ (registrikood: 12022490) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK ROOSAARE	Juhatuse liige	17.09.2019
KALLE ARON	Juhatuse liige	18.09.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	234 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 205
Kokku	239 438

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66672	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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