

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 2019. aastal tööjõukulu. Juhatusel liikmetele palka ei makstud.

Ettevõtte tegutses 2019. aastal vastavalt tegevusplaanile ja üüris välja oma omanduses olevaid kortereid.

Finantssuhtarvud:	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	0.94	1.19
Rahaliste vahendite tase = raha ja pangakonto/lühiajalised kohustused	0.72	0.53
Puhaskasumi tase = puhaskasum/müügitulu	-0.06	0.08
Omakapitali rentaabilus % = 100 * (maksude eelne kasum/omakapital)	-2%	2%
Omakapitali tase % = 100 * omakapital/varad kokku	37%	37%

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Aron
Juhatusel Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 727	19 671	
Nõuded ja ettemaksed	8 755	24 837	2
Kokku käibevarad	36 482	44 508	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	614 915	614 915	3
Kokku põhivarad	614 915	614 915	
Kokku varad	651 397	659 423	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	32 200	31 027	4
Võlad ja ettemaksed	6 550	6 246	
Kokku lühiajalised kohustised	38 750	37 273	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	374 521	379 900	4
Kokku pikaajalised kohustised	374 521	379 900	
Kokku kohustised	413 271	417 173	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	239 438	234 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 124	5 205	
Kokku omakapital	238 126	242 250	
Kokku kohustised ja omakapital	651 397	659 423	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	69 328	66 672	7
Muud äritulud	0	1 978	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 906	-18 792	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 195	-2 168	
Muud ärikulud	-26	-24 620	
Ärikasum (kahjum)	10 201	23 070	
Intressikulud	-13 690	-17 908	
Muud finantstulud ja -kulud	-635	43	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 124	5 205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 124	5 205	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SW Investment Properties 2019. 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.

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 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 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 705	3 705
Ostjatelt laekumata arved	3 705	3 705
Muud nõuded	5 050	5 050
Laenunõuded	5 050	5 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 755	8 755
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	614 915
31.12.2018	614 915
31.12.2019	614 915

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 328	66 672
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-29 906	-18 792

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pank	32 200	32 200		
Lühiajalised laenud kokku	32 200	32 200		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	182	0		182
Pank	374 339	0		374 339
Pikaajalised laenud kokku	374 521			374 521
Laenukohustised kokku	406 721	32 200		374 521

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pank	31 027	31 027		
Lühiajalised laenud kokku	31 027	31 027		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	182	0		182
Pank	379 718	0		379 718
Pikaajalised laenud kokku	379 900			379 900
Laenukohustised kokku	410 927	31 027		379 900

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	614 915	614 915
Kokku	614 915	614 915

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	176 486	179 579
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	58 829	59 860
Kokku tingimuslikud kohustised	235 315	239 439

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	69 328	66 672
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 328	66 672
Kokku müügitulu	69 328	66 672
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	69 328	66 672
Kokku müügitulu	69 328	66 672

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	504	0	434

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	6 000

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 348	33 797

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.10.2020

SW Investment Properties OÜ (registrikood: 12022490) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK ROOSAARE	Juhatuse liige	30.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	239 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 124
Kokku	235 314

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	69328	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