

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: SWEDBROM OÜ

registrikood: 11777358

tänavatänu nimi: Kuu tn 41

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50104

telefon: +372 7422008, +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	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Swedbrom on asutatud 2009 aastal.

OÜ Swedbrom põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine.

Põhieesmärgiks 2021. majandusaastal on jätkata kinnivara rendileandmisega ning soetada mõistliku tootlikusega üürikinnivara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 130	6 348	
Nõuded ja ettemaksed	2 498	2 780	2
Kokku käibevarad	15 628	9 128	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	5 429	4 303	
Kinnisvarainvesteeringud	257 829	274 990	5
Immateriaalsed põhivarad	25	27	7
Kokku põhivarad	263 283	279 320	
Kokku varad	278 911	288 448	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 920	8 142	8
Võlad ja ettemaksed	9 732	11 291	9
Kokku lühiajalised kohustised	18 652	19 433	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 556	47 661	8
Kokku pikaajalised kohustised	15 556	47 661	
Kokku kohustised	34 208	67 094	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurs	106 093	106 093	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 449	90 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 349	21 527	
Kokku omakapital	244 703	221 354	
Kokku kohustised ja omakapital	278 911	288 448	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	40 348	43 460	11
Muud äritulud	8 917	5 593	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-598	-664	
Mitmesugused tegevuskulud	-835	-1 316	12
Tööjõukulud	-6 460	-6 470	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 163	-17 163	
Ärikasum (kahjum)	24 209	23 440	
Intressikulud	-860	-1 913	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 349	21 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 349	21 527	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Swedbrom OÜ 2020. 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 Keskpanga 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 Keskpanga 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 akumuliseeritud 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 akumulieeritud 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

Aastaaruande 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) netodividendina väljamakstud summalt. Alates 2019 aastast saab madalamat maksumäära rakendada dividendide ja muude kasumi-eraldiste väljamaksetele, mis ei ületa 1/3 eelmisel kalendriaastal 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 634	1 634
Ostjatelt laekumata arved	1 634	1 634
Ettemaksed	864	864
Tulevaste perioodide kulud	864	864
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 498	2 498
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 896	1 896
Ostjatelt laekumata arved	1 896	1 896
Ettemaksed	884	884
Tulevaste perioodide kulud	884	884
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 780	2 780

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	154	183
Sotsiaalmaks	260	311
Kohustuslik kogumispension	16	19
Töötuskindlustusmaksed	7	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	437	523

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
1068220	OÜ Incassor	Eesti	Pandimajade pidamine	3.61	8.13
11077572	OÜ Oilman	Eesti	Vedelkütuse hulgimüük	10.41	10.41

Omandatud osalused			
Sidusettevõtte nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Incassor	4.52	13.02.2020	1 126

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	37 190	343 332	380 522
Akumuleeritud kulum	0	-88 371	-88 371
Jääkmaksumus	37 190	254 961	292 151
Amortisatsioonikulu	0	-17 161	-17 161
31.12.2019			
Soetusmaksumus	37 190	343 332	380 522
Akumuleeritud kulum	0	-105 532	-105 532
Jääkmaksumus	37 190	237 800	274 990
Amortisatsioonikulu	0	-17 161	-17 161
31.12.2020			
Soetusmaksumus	37 190	343 332	380 522
Akumuleeritud kulum	0	-122 693	-122 693
Jääkmaksumus	37 190	220 639	257 829

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	40 327	43 073
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	598	663

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	817	817
Akumuleeritud kulum	-817	-817
Jääkmaksumus	0	
Amortisatsioonikulu	0	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-16	-16
Jääkmaksumus	29	29
Amortisatsioonikulu	-2	-2
31.12.2019		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-18	-18
Jääkmaksumus	27	27
Amortisatsioonikulu	-2	-2
31.12.2020		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-20	-20
Jääkmaksumus	25	25

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	8 920	8 920			2.7	EUR	juuli 2022
Lühiajalised laenud kokku	8 920	8 920					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	15 556	0	15 556		2,7	EUR	nov 2023
Pikaajalised laenud kokku	15 556		15 556				
Laenukohustised kokku	24 476	8 920	15 556				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	8 142	8 142			2.7	EUR	nov 2023
Lühiajalised laenud kokku	8 142	8 142					
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	47 661	0	47 661		2,7	EUR	nov 2023
Pikaajalised laenud kokku	47 661		47 661				
Laenukohustised kokku	55 803	8 142	47 661				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	6 560	6 560
Ehitised	38 481	41 433
Kokku	45 041	47 993

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 447	1 447
Võlad töövõtjatele	535	535
Maksuvõlad	437	437
Muud võlad	1 868	1 868
Muud viitvõlad	1 868	1 868
Saadud ettemaksed	5 445	5 445
Tulevaste perioodide tulud	5 445	5 445
Kokku võlad ja ettemaksed	9 732	9 732
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 313	1 313
Võlad töövõtjatele	517	517
Maksuvõlad	523	523
Muud võlad	3 723	3 723
Muud viitvõlad	3 723	3 723
Saadud ettemaksed	5 215	5 215
Tulevaste perioodide tulud	5 215	5 215
Kokku võlad ja ettemaksed	11 291	11 291

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 348	43 460
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 348	43 460
Kokku müügitulu	40 348	43 460
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	40 327	43 073
Muud teenused	21	387
Kokku müügitulu	40 348	43 460

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	114	17
Riiklikud ja kohalikud maksud	392	356
Muud	329	943
Kokku mitmesugused tegevuskulud	835	1 316

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	1 902	1 909
Sotsiaalmaksud	641	644
juhatuse liikme tasud	2 945	2 945
maksud juhatuse liikme tasudelt	972	972
Kokku tööjõukulud	6 460	6 470
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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	291	13 963	264	42 290
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 513	0	13 513

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
OÜ Incassor	28 597	860	2.7	EUR	juuli 2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Eraisikust omanikud	3 000	0	0	EUR	dets 2022

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
OÜ Incassor	38 274	1 912	2.7	EUR	nov 2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Eraisikust omanikud	3 500	0	0	EUR	dets 2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	999	9 277	893	9 082

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	3 917	3 917

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

SWEDBROM OÜ (registrikood: 11777358) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK KIRJUTAJA	Juhatuse liige	29.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 349
Kokku	135 798

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	40327	99.95%	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