

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 2020. aastal tööjõukulu. Juhatuse liikmetele palka ei makstud.

Ettevõtte tegutses 2020. aastal vastavalt tegevusplaanile ja üüris välja oma omanduses olevaid kortereid.

Finantssuhtarvud:	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	0.73	0.94
Rahaliste vahendite tase = raha ja pangakonto/lühiajalised kohustused	0.52	0.72
Puhaskasumi tase = puhaskasum/müügitulu	0.38	-0.06
Omakapitali rentaablus % = $100 * (\text{maksude eelne kasum} / \text{omakapital})$	9%	-2%
Omakapitali tase % = $100 * (\text{omakapital} / \text{varad kokku})$	41%	37%

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Aron
Juhatuse Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 452	27 727	
Nõuded ja ettemaksed	8 197	8 755	2
Kokku käibevarad	28 649	36 482	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	614 915	614 915	3
Kokku põhivarad	614 915	614 915	
Kokku varad	643 564	651 397	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 209	32 200	4
Võlad ja ettemaksed	6 193	6 550	
Kokku lühiajalised kohustised	39 402	38 750	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	341 198	374 521	4
Kokku pikaajalised kohustised	341 198	374 521	
Kokku kohustised	380 600	413 271	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 315	239 438	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 837	-4 124	
Kokku omakapital	262 964	238 126	
Kokku kohustised ja omakapital	643 564	651 397	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	65 904	69 328	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 015	-29 906	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 081	-29 195	
Muud ärikulud	-2	-26	
Ärikasum (kahjum)	37 806	10 201	
Intressikulud	-12 990	-13 690	
Muud finantstulud ja -kulud	21	-635	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 837	-4 124	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 837	-4 124	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SW Investment Properties 2020. 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 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 197	3 197
Ostjatelt laekumata arved	3 197	3 197
Muud nõuded	5 000	5 000
Laenunõuded	5 000	5 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 197	8 197
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	614 915
31.12.2019	614 915
31.12.2020	614 915

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	65 904	69 328
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-25 015	-29 906

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pank	33 209	33 209		
Lühiajalised laenud kokku	33 209	33 209		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	182	0		182
Pank	341 016	0		341 016
Pikaajalised laenud kokku	341 198	0		341 198
Laenukohustised kokku	374 407	33 209		341 198

	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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	614 915	614 915
Kokku	614 915	614 915

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	195 113	176 486
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	65 038	58 829
Kokku tingimuslikud kohustised	260 151	235 315

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	65 904	69 328
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	65 904	69 328
Kokku müügitulu	65 904	69 328
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	65 904	69 328
Kokku müügitulu	65 904	69 328

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	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	548	0	504

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
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	500	500	EUR

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
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	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	
	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	7 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2021

SW Investment Properties OÜ (registrikood: 12022490) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK ROOSAARE	Juhatuse liige	05.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 837
Kokku	260 152

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	65904	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