

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: SWEDBROM OÜ

registrikood: 11777358

tänava/talu nimi, Kuu tn 41

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Swedbrom on asutatud 2009 aastal.

OÜ Swedbrom põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine.

Põhieesmärgiks 2022. majandusaastal on jätkata kinnisvara rendileandmisega ning soetada mõistliku tootlikusega üürikinnisvara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 694	13 130	
Nõuded ja ettemaksed	3 970	2 498	2
Kokku käibevarad	11 664	15 628	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 325	5 352	
Kinnisvarainvesteeringud	577 950	257 829	5
Immateriaalsed põhivarad	22	25	6
Kokku põhivarad	581 297	263 206	
Kokku varad	592 961	278 834	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	8 920	7
Võlad ja ettemaksed	12 482	9 732	8
Kokku lühiajalised kohustised	12 482	18 652	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	60 513	15 556	7
Kokku pikaajalised kohustised	60 513	15 556	
Kokku kohustised	72 995	34 208	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	2 556	9
Ülekurss	347 821	106 093	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	135 721	112 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 168	23 349	
Kokku omakapital	519 966	244 626	
Kokku kohustised ja omakapital	592 961	278 834	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	47 765	40 348	10
Muud äritulud	7 237	8 917	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 104	-598	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 850	-835	11
Tööjõukulud	-6 449	-6 460	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 370	-17 163	
Ärikasum (kahjum)	26 229	24 209	
Intressikulud	-61	-860	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 168	23 349	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 168	23 349	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Swedbrom OÜ 2021. 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 alljärgnevatel 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 laekavas 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 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(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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 596	2 596
Ostjatelt laekumata arved	2 596	2 596
Ettemaksed	1 374	1 374
Tulevaste perioodide kulud	1 374	1 374
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 970	3 970
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	173	154
Sotsiaalmaks	295	260
Kohustuslik kogumispension	18	16
Töötuskindlustusmaksed	9	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	495	437

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11077572	OÜ Oilman	Eesti	vedelkütuse hulgimüük	10.41	10.41
1068220	OÜ Incassor	Eesti	pandimajade pidamine	8.13	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtte nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Incassor	8.13	2 027	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	9 032	81 285	90 317
Amortisatsioonikulu	0	-19 369	-19 369
Lisandumised äriühenduste kaudu	24 917	224 256	249 173
31.12.2021			
Soetusmaksumus	71 139	648 873	720 012
Akumuleeritud kulum	0	-142 062	-142 062
Jääkmaksumus	71 139	506 811	577 950

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 980	40 327
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 104	598

OÜ INCASSOR jagunes eraldumise teel andes osa oma varast omandavale ühingule SWEDBROM OÜ. Jagunemisleping sõlmiti 31.08.2021.a.

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-3	-3
31.12.2021		
Soetusmaksumus	45	45
Akumuleeritud kulum	-23	-23
Jääkmaksumus	22	22

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	60 513		60 513		0.0	EUR	dets 2024
Pikaajalised laenud kokku	60 513		60 513				
Laenukohustised kokku	60 513		60 513				
	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	6 560	6 560
Ehitised	35 529	38 481
Kokku	42 089	45 041

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 559	2 559
Võlad töövõtjatele	493	493
Maksuvõlad	495	495
Muud võlad	1 850	1 850
Muud viitvõlad	1 850	1 850
Saadud ettemaksed	7 085	7 085
Muud saadud ettemaksed	7 085	7 085
Kokku võlad ja ettemaksed	12 482	12 482
	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
Muud saadud ettemaksed	5 445	5 445
Kokku võlad ja ettemaksed	9 732	9 732

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 000	2 556
Osade arv (tk)	3	1
1 osa nimiväärtusega 500 eurot, 1 osa nimiväärtusega 2 056 eurot ja 1 osa nimiväärtusega 7 444 eurot		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 765	40 348
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 765	40 348
Kokku müügitulu	47 765	40 348
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	45 980	40 327
Muud teenused	1 785	21
Kokku müügitulu	47 765	40 348

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	455	114
Koolituskulud	78	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	392	392
Muud	925	329
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 850	835

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 906	1 902
Sotsiaalmaksud	629	641
juhatuse liikme tasud	2 945	2 945
maksud juhatuse liikme tasudelt	972	972
Kokku tööjõukulud	6 452	6 460
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	263	291
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7	148
Kokku nõuded ja ettemaksed	270	439
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 920
Kokku laenukohustised	0	8 920

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	5 043
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 513	10 513
Kokku laenukohustised	60 513	15 556

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 963	50 000	13 963	50 000	62
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 513	0	0	10 513	0
Kokku laenukohustised	24 476	50 000	13 963	60 513	62

MÜÜDUD	2021	2020	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 664		6 895
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	228		3 978
Kokku müüdid	7 892		10 873

OSTETUD	2021	2020	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 142	1 190	
Kokku ostetud	1 142	1 190	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	3 917	3 917

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

SWEDBROM OÜ (registrikood: 11777358) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK KIRJUTAJA	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	135 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 168
Kokku	161 889

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45980	96.26%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lisella Beatrice Kirjutaja	60312104715	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Janelys Kirjutaja	49610263513	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2056 EUR (Lihtomand)
Janek Kirjutaja	37806052720	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	7444 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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