

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: SW Investment Properties OÜ

registrikood: 12022490

tänavanimi, maja number: Ööbiku tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 2021. aastal tööjõukulu. Juhatusel liikmetele palka ei makstud.

Ettevõtte tegutses 2021. aastal vastavalt tegevusplaanile ja üüris välja oma omanduses olevaid kortereid.

Finantssuhtarvud:	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	5.41	0.73
Rahaliste vahendite tase = raha ja pangakonto/lühiajalised kohustused	0.80	0.52
Puhaskasumi tase = puhaskasum/müügitulu	0.50	0.38
Omakapitali rentaabilus % = $100 * (\text{maksude eelne kasum} / \text{omakapital})$	12%	9%
Omakapitali tase % = $100 * (\text{omakapital} / \text{varad kokku})$	38%	41%

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kalle Aron
Juhatusel Liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	26 424	20 452
Nõuded ja ettemaksed	12 785	8 197
Varud	114	0
Kokku käibevarad	39 323	28 649
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	140 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	614 915	614 915
Kokku põhivarad	754 915	614 915
Kokku varad	794 238	643 564
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	25 862	33 209
Võlad ja ettemaksed	7 276	6 193
Kokku lühiajalised kohustised	33 138	39 402
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	462 850	341 198
Kokku pikaajalised kohustised	462 850	341 198
Kokku kohustised	495 988	380 600
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	260 152	235 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 286	24 837
Kokku omakapital	298 250	262 964
Kokku kohustised ja omakapital	794 238	643 564

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	70 800	65 904
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 308	-25 015
Mitmesugused tegevuskulud	-2 803	-3 081
Muud ärikulud	-15	-2
Ärikasum (kahjum)	46 674	37 806
Intressikulud	-13 801	-12 990
Muud finantstulud ja -kulud	2 413	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 286	24 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 286	24 837

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SW Investment Properties 2021. 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 462	5 462	0
Ostjatelt laekumata arved	5 462	5 462	0
Laenunõuded	145 031	5 031	140 000
Muud nõuded	2 292	2 292	0
Intressinõuded	2 292	2 292	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	152 785	12 785	140 000
	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 197	3 197	0
Ostjatelt laekumata arved	3 197	3 197	0
Laenunõuded	5 000	5 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 197	8 197	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	614 915
31.12.2020	614 915
31.12.2021	614 915

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	70 800	65 904
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 308	-25 015

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pank	25 862	25 862		
Lühiajalised laenud kokku	25 862	25 862		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	182	0		182
Pank	462 668	0		462 668
Pikaajalised laenud kokku	462 850	0		462 850
Laenukohustised kokku	488 712	25 862		462 850

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	614 915	614 915
Kokku	614 915	614 915

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	221 578	195 113
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	73 859	65 038
Kokku tingimuslikud kohustised	295 437	260 151

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 800	65 904
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 800	65 904
Kokku müügitulu	70 800	65 904
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	70 800	65 904
Kokku müügitulu	70 800	65 904

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	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	140 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 000	0
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	592	548
Kokku laenukohustised	592	548

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	140 000	0	140 000
Kokku antud laenud	0	140 000	0	140 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	500	500	0
Kokku laenukohustised	0	500	500	0

OSTETUD	2020	
	Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		7 000
Kokku ostetud		7 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

SW Investment Properties OÜ (registrikood: 12022490) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE ARON	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	260 152
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 286
Kokku	295 438

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70800	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 58040328
Mobiiltelefon	+372 58040589
E-posti aadress	roosaare@gmail.com