

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** AP Maja OÜ

**registrikood:** 12653977

**tänavanimi:** Ringtee

**maja number:** 26

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 51013

**telefon:** +372 5052598

**e-posti aadress:** teket.ap@gmail.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7 |
| Lisa 3 Müügitulu                   | 8 |
| Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud   | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

OÜ AP Maja ( edaspidi ettevõtte ) registreeriti Äriregistris 29.04.2014.

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus. Ettevõtte müügitulu käesoleval aruandeaastal oli 37741 eurot. 2021. aastal jätkatakse sama majandustegevust.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 67 436           | 49 000           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 195            | 0                |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>68 631</b>    | <b>49 000</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 132 825        | 1 151 881        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 132 825</b> | <b>1 151 881</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 201 456</b> | <b>1 200 881</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 841              | 1 093            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>841</b>       | <b>1 093</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>841</b>       | <b>1 093</b>     |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 197 288        | 1 196 673        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 827              | 615              |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 200 615</b> | <b>1 199 788</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 201 456</b> | <b>1 200 881</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020       | 2019       | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Müügitulu                                   | 37 741     | 40 709     | 3       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -17 864    | -19 719    | 4       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -19 056    | -20 389    | 2       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>821</b> | <b>601</b> |         |
| Intressitulud                               | 6          | 14         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>827</b> | <b>615</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>827</b> | <b>615</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

AP Maja OÜ 2020.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standard tavaga. Finantsaruandluse standard tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolevale raamatupidamise aastaaruandele rakenduvad Euroopa Liidu raamatupidamisdirektiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel ettevõtte suurusest sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava teabe hulk. Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse ja koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

#### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (ehitised), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga. Parendusega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 20 aastat.

#### Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustusi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansi kuupäevast.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludel, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna

korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavast netosummast.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena:

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |           |
|------------------------|---------|----------|-----------|
|                        |         |          | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised |           |
| <b>31.12.2018</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 191 735 | 868 324  | 1 060 059 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -113 789 | -113 789  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 191 735 | 754 535  | 946 270   |
|                        |         |          |           |
| Ostud ja parendused    | 226 000 | 0        | 226 000   |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -20 389  | -20 389   |
|                        |         |          |           |
| <b>31.12.2019</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 417 735 | 868 324  | 1 286 059 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -134 178 | -134 178  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 417 735 | 734 146  | 1 151 881 |
|                        |         |          |           |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -19 056  | -19 056   |
|                        |         |          |           |
| <b>31.12.2020</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 417 735 | 868 324  | 1 286 059 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -153 234 | -153 234  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 417 735 | 715 090  | 1 132 825 |

|                                                 | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 30 741  | 40 709  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -17 864 | -18 847 |

### Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 37 741        | 40 709        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>37 741</b> | <b>40 709</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>37 741</b> | <b>40 709</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Renditasud                                  | 37 741        | 40 709        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>37 741</b> | <b>40 709</b> |

### Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020           | 2019           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>-4 468</b>  | <b>-4 676</b>  |
| Elektrienergia                         | -2 844         | -2 689         |
| Soojusenergia                          | -1 624         | -1 987         |
| Kommunaalteenused                      | -6 896         | -6 209         |
| Muud                                   | -6 500         | -8 834         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-17 864</b> | <b>-19 719</b> |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2021

**AP Maja OÜ (registrikood: 12653977) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRUS PUNG        | Juhatuse liige     | 21.06.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 197 288        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 827              |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 198 115</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 198 115</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 37741           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Andrus Pung    | 36411292714                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5052598       |
| E-posti aadress | teket.ap@gmail.com |