

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: My Apartments OÜ

registrikood: 12807647

tänava/talu nimi, Sakala tn 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 5548992

e-posti aadress: info@myapartments.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ MyApartments registreeriti 02.03.2015.a.

OÜ MyApartments põhitegevus on majutusteenuse osutamine ja äripinna üürile andmine.

Apartamendid "MyApartments" avati 21 juulil 2015 aastal, aadressil Sakala 11, Tallinn

2016.aastal moodustas OÜ My Apartments müügitulu 313572 eurot.

2016.aasta majandustegevuse tulemuseks oli kasum 3868 eurot.

Aruandeperioodil teostati investeeringuid põhivaradesse 57386 euro ulatuses.

2017.aastal planeerib OÜ My Apartments jätkata oma tegevust.

Keskmine nimestikuline töötajate arv oli aruandeperioodil 5 inimest ning tööjõukulud moodustasid kokku 37637 eurot. Väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud.

Garantiisid pole väljastatud ja potentsiaalseid kohustusi pole tekkinud.

Oma osasid pole osanikud võõrandanud ega tagatiseks andnud.

2016.a. majandusaasta raamatupidamisaruande koostamisel olulisi sündmusi ei toimunud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 938	6 147	2
Nõuded ja ettemaksed	6 686	27 669	3, 5
Varud	51 574	42 818	4
Kokku käibevarad	73 198	76 634	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 330 958	1 363 587	6
Immateriaalsed põhivarad	1 531	1 963	
Kokku põhivarad	1 332 489	1 365 550	
Kokku varad	1 405 687	1 442 184	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	134 067	40 000	7
Võlad ja ettemaksed	57 645	92 691	5, 8
Kokku lühiajalised kohustised	191 712	132 691	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 202 504	1 301 890	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 202 504	1 301 890	
Kokku kohustised	1 394 216	1 434 581	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 853	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 868	5 103	
Kokku omakapital	11 471	7 603	
Kokku kohustised ja omakapital	1 405 687	1 442 184	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	313 572	143 263	9
Muud äritulud	3 831	1 665	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 557	-22 007	10
Mitmesugused tegevuskulud	-119 367	-55 231	11
Tööjõukulud	-50 447	-18 330	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-90 447	-44 125	
Muud ärikulud	-1	-132	
Ärikasum (kahjum)	28 584	5 103	
Intressikulud	-24 719	0	
Muud finantstulud ja -kulud	3	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 868	5 103	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 868	5 103	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ My Apartments raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded Eeesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Valmistoodang ja lõpetamata tootang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit, kuid kui see pole võimalik, siis keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansist lähtudes sellest, mis on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 900 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimisväljaminekute võrra. Rekonstrueerimisväljaminekud on ainult sellised väljaminekud, mis oluliselt pikendavad kasulikku tööiga, tõstavad toodangu kvaliteeti või vähendavad tootmiskulusid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 900

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa ja lõpetamata ehitised	0%
Ehitised ja rajatised	5-8 %
Masinad ja seadmed	10-20%
Muu materiaalne põhivara	15-40%

Immateriaalne põhivara	20-30%
------------------------	--------

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Rendid

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kirjendatakse tekkepõhiliselt kuludes.

Kapitalirendina käsitletakse renti, mis ei ole kasutusrent. Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Pikaajaliseks loetakse kohustust, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

Kohustusi, mis ei ole pikaajalised, loetakse lühiajalisteks.

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 sutamisest saadavad tulud ja kasum

kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine Välisvaluuta tehingud kirjendatakse tehingupäeva kursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva kursi alusel ja realiseerimata kursimuutused kajastatakse kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	228	63
Arvelduskontod	14 101	5 379
Raha teel	505	601
Muud	104	104
Kokku raha	14 938	6 147

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 555	1 555
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	82	82
Muud nõuded	411	411
Ettemaksed	4 638	4 638
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 686	6 686
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 393	18 393
Muud nõuded	50	50
Ettemaksed	9 226	9 226
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 669	27 669

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	0	128
Ettemaksed varude eest	209	6 658
Väikevahendid	51 365	36 032
Kokku varud	51 574	42 818

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 493	9 759	
Üksikisiku tulumaks		452		392
Erisoodustuse tulumaks		64		64
Sotsiaalmaks		1 159		1 029
Kohustuslik kogumispension		35		24
Töötuskindlustusmaksed		77		67
Ettemaksukonto jääk	82		8 634	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	82	3 280	18 393	1 576

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	1 209 182	19 270	19 270	83 710	95 370	1 407 532
Akumuleeritud kulum	-39 076	-28	-28	-4 841	0	-43 945
Jääkmaksumus	1 170 106	19 242	19 242	78 869	95 370	1 363 587
Ostud ja parendused	6 256	2 312	2 312	48 818		57 386
Amortisatsioonikulu	-72 668	-2 660	-2 660	-14 687		-90 015
Ümberklassifitseerimised	95 370				-95 370	0
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	95 370				-95 370	0
31.12.2016						
Soetusmaksumus	1 310 808	21 582	21 582	132 528	0	1 464 918
Akumuleeritud kulum	-111 744	-2 688	-2 688	-19 528	0	-133 960
Jääkmaksumus	1 199 064	18 894	18 894	113 000	0	1 330 958

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
füüs.isikud-residendid	36 601	36 601			0%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	36 601	36 601					
Pikaajalised laenud							
jur.isikud-residendid	341 730	47 466	294 264		6.kuu Euribor+5.2%	EUR	2021
jur.isikud-residendid	78 000		78 000		9%	EUR	2018
füüs.isikud-mitteresidendid	20 240		20 240		5%	EUR	2019
jur..isikud-mitteresidendid	860 000	50 000	810 000		5%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	1 299 970	97 466	1 202 504				
Laenukohustised kokku	1 336 571	134 067	1 202 504				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud kokku	1 301 890		1 301 890				
Laenukohustised kokku	1 341 890	40 000	1 301 890				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku	1 199 064	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 686	16 686
Võlad töövõtjatele	5 800	5 800
Maksuvõlad	3 280	3 280
Muud võlad	7 742	7 742
Saadud ettemaksed	24 137	24 137
Kokku võlad ja ettemaksed	57 645	57 645
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	56 818	56 818
Võlad töövõtjatele	4 565	4 565
Maksuvõlad	1 576	1 576
Muud võlad	8 980	8 980
Saadud ettemaksed	20 752	20 752
Kokku võlad ja ettemaksed	92 691	92 691

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	313 572	143 263
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	313 572	143 263
Kokku müügitulu	313 572	143 263
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutus	302 168	139 079
Renditulud	8 593	4 096
Muud	364	70
Muud teenused	2 447	18
Kokku müügitulu	313 572	143 263

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	3 044	2 880
Energia	15 261	5 521
Elektrienergia	5 153	1 627
Soojusenergia	6 258	3 340
Kütus	3 850	554
Veevarustusteenused	5 404	2 255
Alltöövõtutööd	0	3 216
Väikevahendid	2 518	6 259
Muud	2 330	1 876
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	28 557	22 007

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015
Üür ja rent	11 424	4 753
Mitmesugused bürookulud	1 048	1 122
Komisjonitasud	54 516	20 534
Remondikulud	24 750	7 305
Kindlustus	3 417	1 436
Ostetud teenused	7 793	5 257
Muud	16 419	14 824
Kokku mitmesugused tegevuskulud	119 367	55 231

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	02.03.2015 - 31.12.2015
Palgakulu	37 637	13 643
Sotsiaalmaksud	12 810	4 687
Kokku tööjõukulud	50 447	18 330
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 555	90 389	50	84 401

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
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	30	80	54 000	17 000

02.03.2015 - 31.12.2015	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
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	50	41 000	100

Ostud ja müügid

	2016		02.03.2015 - 31.12.2015
	Ostud	Müügid	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 763	2 808	17 282

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

My Apartments OÜ (registrikood: 12807647) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON PAROL	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 868
Kokku	8 721
Jaotamine	
Kokku	8 721

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	302168	96.36%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11404	3.64%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Veera Koroljova	44404170229	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5548992
E-posti aadress	info@myapartments.ee