MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022
aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Apartamento OÜ

registrikood: 12875330

tänava/talu nimi, maja ja korteri number: Tulika tee 5-8
alevik: Viimsi alevik
vald: Viimsi vald
maakond: Harju maakond
postisihtnumber: 74001

telefon: +372 56605462

e-posti aadress: meelis@opt.ee

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 Materiaalsed põhivarad **8**

Lisa 4 Laenukohustised **8**

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed **9**

Lisa 6 Müügitulu **9**

Lisa 7 Seotud osapooled **9**

Aruande allkirjad **11**

Tegevusaruanne

Apartemento OÜ on asutatud 07.07.2016. aastal.

Ettevõtte peamine tegevusala aruandeaastal oli enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Müügitulu oli majandusaastal 13 093 eurot. Tegevuse tulemusena tekkis ettevõttel aruandeperioodil kasum 9 464 eurot.

Töötajaid antud perioodil ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Ettevõte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 776	32 754	
Nõuded ja ettemaksed	78 497	28 395	2;7
Kokku käibevarad	**81 273**	**61 149**	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	40 000	40 000	2;7
Materiaalsed põhivarad	631	1 171	3
Kokku põhivarad	**40 631**	**41 171**	
Kokku varad	**121 904**	**102 320**	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	54 000	44 000	4;7
Võlad ja ettemaksed	1 292	1 172	5
Kokku lühiajalised kohustised	**55 292**	**45 172**	
Kokku kohustised	**55 292**	**45 172**	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49 148	42 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 464	6 932	
Kokku omakapital	**66 612**	**57 148**	
Kokku kohustised ja omakapital	**121 904**	**102 320**	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	13 093	11 832	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 948	-3 598	
Mitmesugused tegevuskulud	-365	-365	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-540	-558	3
Muud ärikulud	0	-9	
Ärikasum (kahjum)	**7 240**	**7 302**	
Intressitulud	2 324	130	
Intressikulud	-100	-500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	**9 464**	**6 932**	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	**9 464**	**6 932**	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Apartamento OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.
Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev aruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis koosneb vähemalt kahest põhiaruandest ja lisadest.
Väikeettevõtja eesmärk lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja avaldamisel on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni oma finantsseisundi ja -tulemuse kohta.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:
Maa - ei amortiseerita.
Ehitised ja rajatised - 10 - 20 aastat
Seadmed - 4 - 6 aastat
Sõidukid - 3 - 4 aastat
Muu inventar - 2 - 3 aastat.
Põhivara arvelevõtmise alampiir 150€

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 150 EUR

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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

Seotud osapool on isik või ettevõte, kes on seotud Apartamento OÜ-ga (edaspidi Ettevõte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.
* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:
(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseslt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).
* Ettevõte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:
(a) teine ettevõte ja Ettevõte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
(b) üks ettevõte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõte kui isik) poolt kontrollitav ettevõte ja teine ettevõte on selle kolmanda osapoole (juhul, kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõte;
(c) teine ettevõte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
(d) teine ettevõte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	497	497	
Ostjatelt laekumata arved	497	497	
Laenunõuded	118 000	78 000	40 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	**118 497**	**78 497**	**40 000**

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	395	395	
Ostjatelt laekumata arved	395	395	
Laenunõuded	68 000	28 000	40 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	**68 395**	**28 395**	**40 000**

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 742	4 742
Akumuleeritud kulum	-3 571	-3 571
Jääkmaksumus	1 171	1 171
Amortisatsioonikulu	-540	-540
31.12.2022		
Soetusmaksumus	4 742	4 742
Akumuleeritud kulum	-4 111	-4 111
Jääkmaksumus	631	631

Lisa 4 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2022	**Jaotus järelejäänud tähtaja järgi**		
		12 kuu jooksul	**1 - 5 aasta jooksul**	**üle 5 aasta**
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	54 000	54 000		
Lühiajalised laenud kokku	54 000	54 000		
Laenukohustised kokku	54 000	54 000		

	31.12.2021	**Jaotus järelejäänud tähtaja järgi**		
		12 kuu jooksul	**1 - 5 aasta jooksul**	**üle 5 aasta**
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	44 000	44 000		
Lühiajalised laenud kokku	44 000	44 000		
Laenukohustised kokku	44 000	44 000		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	497	497
Muud võlad	65	65
Saadud ettemaksed	730	730
Tulevaste perioodide tulud	730	730
Kokku võlad ja ettemaksed	**1 292**	**1 292**

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	395	395
Muud võlad	47	47
Saadud ettemaksed	730	730
Tulevaste perioodide tulud	730	730
Kokku võlad ja ettemaksed	**1 172**	**1 172**

Lisa 6 Müügitulu
(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 093	11 832
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	**13 093**	**11 832**
Kokku müügitulu	**13 093**	**11 832**
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	13 093	11 832
Kokku müügitulu	**13 093**	**11 832**

Lisa 7 Seotud osapooled
(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 000	63 000
Kokku antud laenud	**63 000**	**63 000**

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 000	63 000
Kokku antud laenud	**63 000**	**63 000**

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 000	44 000
Kokku laenukohustised	**44 000**	**44 000**

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 000	54 000
Kokku laenukohustised	**54 000**	**54 000**

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Apartamento OÜ (registrikood: 12875330) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KÄHRI	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 464
Kokku	**58 612**
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	**10 000**

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 464
Kokku	**58 612**
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	**10 000**

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	**68201**	**13093**	**100.00%**	**Jah**

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Kähri	**37706302722**	**Eesti**	**4000 EUR (Lihtomand)**
Liina Kähri	**48104272740**	**Eesti**	**4000 EUR (Lihtomand)**

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	**+372 56605462**
E-posti aadress	**meelis@opt.ee**