

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Apartamento OÜ

**registrikood:** 12875330

**tänava/talu nimi,** Tulika tee 5-8  
**maja ja korteri number:**

**alevik:** Viimsi alevik

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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             | 8  |
| Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad | 8  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                        | 11 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                 | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

Apartemento OÜ on asutatud 07.07.2016. aastal.

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

Müügitulu oli majandusaastal 12 261 eurot. Tegevuse tulemusena tekkis ettevõttel aruandeperioodil kasum 7 664 eurot.

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

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

# Raamatupidamise aastaaruanne

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     | 31.12.2018    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Varad                                        |                |               |         |
| Käibevarad                                   |                |               |         |
| Raha                                         | 31 999         | 36 807        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 35 532         | 36 043        | 2;8     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>67 531</b>  | <b>72 850</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |               |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 250          | 1 250         | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 40 000         | 0             | 2;8     |
| Materiaalsed põhivarad                       | 2 524          | 693           | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>43 774</b>  | <b>1 943</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>111 305</b> | <b>74 793</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |               |         |
| Kohustised                                   |                |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |               |         |
| Laenukohustised                              | 68 000         | 38 000        | 5;8     |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 042          | 2 195         | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>69 042</b>  | <b>40 195</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>69 042</b>  | <b>40 195</b> |         |
| Omakapital                                   |                |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 8 000          | 8 000         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 26 599         | 18 500        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 664          | 8 098         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>42 263</b>  | <b>34 598</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>111 305</b> | <b>74 793</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019         | 2018         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 12 261       | 12 897       | 7       |
| Muud äritulud                               | 3            | 3 000        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 661       | -4 800       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -360         | -2 570       |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -801         | -420         | 4       |
| Muud ärikulud                               | -2           | -13          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>7 440</b> | <b>8 094</b> |         |
| Intressitulud                               | 224          | 4            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>7 664</b> | <b>8 098</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>7 664</b> | <b>8 098</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Apartamento OÜ 2019. 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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Raamatupidamise

Toimkonna juhendite redaktsioonist, mis jõustusid 01.01.2018.

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.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist on kajastatud soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Tütar- ja sidusettevõtjate poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui emaettevõtjal tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtja oli teeninud välja enne selle tütar- või sidusettevõtja soetamist emaettevõtja poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

### 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluiga 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 ettevõtte, kes on seotud Apartamento OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised 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).

\* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul, kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte 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)

|                                   | 31.12.2019    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 312           | 312                               |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 312           | 312                               |                     |
| Muud nõuded                       | 75 220        | 35 220                            | 40 000              |
| Laenunõuded                       | 75 220        | 35 220                            | 40 000              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>75 532</b> | <b>35 532</b>                     | <b>40 000</b>       |

  

|                                   | 31.12.2018    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 358           | 358                               |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 358           | 358                               |                     |
| Muud nõuded                       | 35 652        | 35 652                            |                     |
| Laenunõuded                       | 35 652        | 35 652                            |                     |
| Ettemaksed                        | 33            | 33                                |                     |
| Tulevaste perioodide kulud        | 33            | 33                                |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>36 043</b> | <b>36 043</b>                     |                     |

## Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019 |                        |            |                                                                              |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                                               | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                                                                              | 31.12.2018       | 31.12.2019 |
| 14009811                                                     | TEHNIKA 119 OÜ         | Eesti      | Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 50               | 50         |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                                   | Kokku  |
|---------------------|-----------------------------------|--------|
|                     | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |        |
| <b>31.12.2017</b>   |                                   |        |
| Soetusmaksumus      | 2 110                             | 2 110  |
| Akumuleeritud kulum | -997                              | -997   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 113                             | 1 113  |
|                     |                                   |        |
| Amortisatsioonikulu | -420                              | -420   |
|                     |                                   |        |
| <b>31.12.2018</b>   |                                   |        |
| Soetusmaksumus      | 2 110                             | 2 110  |
| Akumuleeritud kulum | -1 417                            | -1 417 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 693                               | 693    |
|                     |                                   |        |
| Ostud ja parendused | 2 632                             | 2 632  |
| Amortisatsioonikulu | -801                              | -801   |
|                     |                                   |        |
| <b>31.12.2019</b>   |                                   |        |
| Soetusmaksumus      | 4 742                             | 4 742  |
| Akumuleeritud kulum | -2 218                            | -2 218 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 524                             | 2 524  |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Lühiajalised laenud              | 68 000     | 68 000                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 68 000     | 68 000                           |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 68 000     | 68 000                           |                     |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |
|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Laen                             | 38 000     | 38 000                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 38 000     | 38 000                           |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 38 000     | 38 000                           |                     |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 312          | 312            |
| Saadud ettemaksed                | 730          | 730            |
| Tulevaste perioodide tulud       | 730          | 730            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 042</b> | <b>1 042</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2018   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 361          | 361            |
| Muud võlad                       | 1 104        | 1 104          |
| Saadud ettemaksed                | 730          | 730            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 195</b> | <b>2 195</b>   |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |               |               |
| Eesti                                                | 12 261        | 12 897        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>12 261</b> | <b>12 897</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>12 261</b> | <b>12 897</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |               |               |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 12 261        | 12 897        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>12 261</b> | <b>12 897</b> |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 7 220      | 0          | 11 870     | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 63 000     | 4 000      | 782        | 5 104      |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 64 000     | 0          | 34 000     |

### Laenud

| 2019            | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|-----------------|--------------|----------------------------|
| Sidusettevõtjad |              |                            |
| Tehnika 119 OÜ  | 0            | 4 650                      |

| 2018            | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|-----------------|--------------|----------------------------|
| Sidusettevõtjad |              |                            |
| Tehnika 119 OÜ  | 0            | 0                          |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2020

**Apartamento OÜ (registrikood: 12875330) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MEELIS KÄHRI       | Juhatuse liige     | 27.05.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 26 599        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 664         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>34 263</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 26 599        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 664         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>34 263</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 12261           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Meelis Kähri   | 37706302722                               | Eesti             | 4000 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Liina Kähri    | 48104272740                               | Eesti             | 4000 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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