

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** My Property OÜ

**registrikood:** 12457756

**tänava/talu nimi, J. Koorti tn 11-38**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 13623

**telefon:** +372 53038775

**e-posti aadress:** info@myproperty.ee

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Rahavoogude aruanne                        | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne               | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 8  |
| Lisa 2 Raha                                | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad    | 9  |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara                | 10 |
| Lisa 6 Laenukohustused                     | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                 | 11 |
| Lisa 8 Müügitulu                           | 11 |
| Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 12 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud          | 12 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                        | 12 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                   | 12 |
| Aruande allkirjad                          | 14 |

## Tegevusaruanne

### Üldinfo

My Property OÜ on asutatud 19.04.2013. Ettevõtte eesmärgiks on teenindada korteriühistud, pakkudes neile kvaliteetset haldus-, hooldus- ja raamatupidamisteenust. Samuti pakutakse nii era-, kui ka äriklientidele kinnisvara vahendusteenust.

### Peamised tegevusvaldkonnad:

- kinnisvara vahendusteenus (ost, müük, rent);
- kinnisvara haldus korteriühistutele ja äriklientidele;
- kinnisvara hooldus;
- raamatupidamisteenused.

### Olulisemad investeeringud:

Aruandeaastal investeeriti arvutitehnikasse ning avati kodulehte.

2015. aastal soetatakse väiketehnikat, et pakkuda hooldusteenuseid.

### Areng järgmisel aastal:

Tulevasel majandusaastal ettevõtte jätkab olemasolevate klientide teenindamisega ning otsib uusi.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014   | 31.12.2013   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevara                                    |              |              |         |
| Raha                                         | 450          | 657          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 745        | 464          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>3 195</b> | <b>1 121</b> |         |
| Põhivara                                     |              |              |         |
| Materiaalne põhivara                         | 1 481        | 583          | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 481</b> | <b>583</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 676</b> | <b>1 704</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |              |              |         |
| Kohustused                                   |              |              |         |
| Lühiajalised kohustused                      |              |              |         |
| Laenukohustused                              | 3 000        | 0            | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 521        | 1 685        | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>5 521</b> | <b>1 685</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>5 521</b> | <b>1 685</b> |         |
| Omakapital                                   |              |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500        | 2 500        |         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500       | -2 500       |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 19           | 0            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -864         | 19           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-845</b>  | <b>19</b>    |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>4 676</b> | <b>1 704</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014        | 19.04.2013 -<br>31.12.2013 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 8 841       | 2 292                      | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 345      | 0                          | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -7 030      | -2 273                     | 10      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -330        | 0                          | 5       |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-864</b> | <b>19</b>                  |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-864</b> | <b>19</b>                  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-864</b> | <b>19</b>                  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2014          | 19.04.2013 -<br>31.12.2013 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |               |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -864          | 19                         |         |
| Korrigeerimised                                          |               |                            |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 330           | 0                          | 5       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>330</b>    | <b>0</b>                   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -2 281        | -464                       | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 836           | 1 685                      | 7       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-1 979</b> | <b>1 240</b>               |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |               |                            |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -1 228        | -583                       | 5       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-1 228</b> | <b>-583</b>                |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |               |                            |         |
| Saadud laenud                                            | 3 000         | 0                          | 6       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>3 000</b>  | <b>0</b>                   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-207</b>   | <b>657</b>                 |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 657           | 0                          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-207</b>   | <b>657</b>                 |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 450           | 657                        | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             |                             | Kokku |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Sissemaksmata<br>osakapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |       |
| <b>19.04.2013</b>              | 2 500                       | -2 500                      | 0                           | 0     |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                           | 19                          | 19    |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 500                       | -2 500                      | 19                          | 19    |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                           | -864                        | -864  |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 500                       | -2 500                      | -845                        | -845  |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

My Property OÜ (edaspidi: ettevõtte) 01.01.2014 - 31.12.2014 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasum ja kahjum on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või -kuluna.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 200

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Arvutitehnika       | 4              |

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks on juahtuse liikmed ning nende lähedased pereliikmed.



## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                              | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|------------------------------|------------|------------|
| Raha pangakontodel ja kassas | 450        | 657        |
| <b>Kokku raha</b>            | <b>450</b> | <b>657</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2014   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 2 646        | 2 646                             | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 2 646        | 2 646                             | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0            | 0                                 | 0                   | 0           | 4       |
| Ettemaksed                         | 99           | 99                                | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 99           | 99                                | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 745</b> | <b>2 745</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 330        | 330                               | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 330        | 330                               | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 134        | 134                               | 0                   | 0           | 4       |
| Ettemaksed                         | 0          | 0                                 | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 0          | 0                                 | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>464</b> | <b>464</b>                        | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2014 |            | 31.12.2013 |           |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 0          | 114        | 134        | 0         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>114</b> | <b>134</b> | <b>0</b>  |

Vt ka lisa 3.

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                            |                    | Kokku |
|---------------------|----------------------------|--------------------|-------|
|                     | Arvutid ja arvutisüsteemid | Masinad ja seadmed |       |
| <b>31.12.2013</b>   |                            |                    |       |
| Soetusmaksumus      | 583                        | 583                | 583   |
| Akumuleeritud kulum | 0                          | 0                  | 0     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 583                        | 583                | 583   |
|                     |                            |                    |       |
| Ostud ja parendused | 1 228                      | 1 228              | 1 228 |
| Amortisatsioonikulu | -330                       | -330               | -330  |
|                     |                            |                    |       |
| <b>31.12.2014</b>   |                            |                    |       |
| Soetusmaksumus      | 1 811                      | 1 811              | 1 811 |
| Akumuleeritud kulum | -330                       | -330               | -330  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 481                      | 1 481              | 1 481 |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Omanikelt saadud laen            | 3 000      | 3 000                             |                     |             | 5%           | EUR         | 31.12.2015  | 12      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 3 000      | 3 000                             |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 3 000      | 3 000                             |                     |             |              |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Omanikelt saadud laen            | 0          | 0                                 |                     |             | -            | -           | -           | 12      |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 162          | 162                              | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 114          | 114                              | 0                   | 0           | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 2 245        | 2 245                            | 0                   | 0           | 12      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 521</b> | <b>2 521</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2013   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 140          | 140                              | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 0            | 0                                | 0                   | 0           | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 1 545        | 1 545                            | 0                   | 0           | 12      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 685</b> | <b>1 685</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

Saadud ettemaksete all on kajastatud omanikelt saadud osakapitali sissemakse, mis ei ole veel Äriregistris registreeritud kui tasutud osakapital, vt lisa 12.

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2014         | 19.04.2013 - 31.12.2013 |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |                         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |                         |
| Eesti                                       | 8 583        | 2 292                   |
| Belgia                                      | 258          | 0                       |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>8 841</b> | <b>2 292</b>            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>8 841</b> | <b>2 292</b>            |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |                         |
| Kinnisvara vahendusteenused                 | 1 103        | 1 203                   |
| Kinnisvara haldusteenused                   | 3 000        | 700                     |
| Raamatupidamisteenused                      | 577          | 183                     |
| Hooldus ja remonditeenused                  | 4 161        | 206                     |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>8 841</b> | <b>2 292</b>            |

## Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2014         | 19.04.2013 -<br>31.12.2013 |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Tooraine ja materjal                             | 328          | 0                          |
| Alltöövõtutööd                                   | 2 017        | 0                          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>2 345</b> | <b>0</b>                   |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2014         | 19.04.2013 -<br>31.12.2013 |
|----------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Üür ja rent                            | 825          | 586                        |
| Energia                                | 790          | 395                        |
| Mitmesugused bürookulud                | 15           | 19                         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 38           | 0                          |
| Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest  | 210          | 0                          |
| IT kulud                               | 880          | 449                        |
| Reklaamikulud                          | 3 896        | 31                         |
| Pangateenused                          | 42           | 5                          |
| Muud                                   | 334          | 788                        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>7 030</b> | <b>2 273</b>               |

## Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeaastal töötajad puudusid.

## Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 245      | 1 545      |

| 2014                                                                                                                             | Saadud laenud |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 000         |
|                                                                                                                                  |               |
| 19.04.2013 - 31.12.2013                                                                                                          | Saadud laenud |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0             |

Juhatus aruandeaastal tasu ei saanud.

Kohustuste all on kajastatud saadud laen, vt lisa 6, ja saadud ettemaksed, vt lisa 7.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2015

**My Property OÜ (registrikood: 12457756) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| VALERI BONDARENKO  | Juhatuse liige     | 22.06.2015           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014  |
|----------------------------------------------|-------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 19          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -864        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-845</b> |
| Jaotamine                                    |             |
| Tulevaste perioodide müügitulu               | 845         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>845</b>  |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 7161            | 81.00%      | Jah            |
| Kinnisvarabüroode tegevus                                                    | 68311      | 1103            | 12.48%      | Ei             |
| Raamatupidamine, maksualane nõustamine                                       | 69202      | 577             | 6.53%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi     | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Aleksei Tretjakov  | 38805280309                         | Eesti             | 300 EUR                   |
| Erik Tammi         | 38712202256                         | Eesti             | 800 EUR                   |
| Nikita Kozlov      | 38805210217                         | Eesti             | 175 EUR                   |
| Pavel Jartšakovski | 38802270277                         | Eesti             | 425 EUR                   |
| Valeri Bondarenko  | 38804120311                         | Eesti             | 800 EUR                   |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Mobiiltelefon   | +372 53038775      |
| E-posti aadress | info@myproperty.ee |