

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Microapartments OÜ

**registrikood:** 12903279

**tänavatalu nimi,** Tööstuse tn 83  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10416

**e-posti aadress:** sten.tikk@gmail.com

## 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 8  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                      | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |

## **Tegevusaruanne**

Microapartments OÜ on kinnisvara arendamisele keskendunud ettevõte. Ettevõtte planeeritud müügitulu tekib objektide valmides.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Varad                                        |                  |                |
| Käibevarad                                   |                  |                |
| Raha                                         | 10 074           | 12 480         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 70 866           | 28 297         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>80 940</b>    | <b>40 777</b>  |
| Põhivarad                                    |                  |                |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 22 320           | 0              |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 917 177          | 463 076        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>939 497</b>   | <b>463 076</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 020 437</b> | <b>503 853</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |
| Kohustised                                   |                  |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 54 774           | 19 588         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>54 774</b>    | <b>19 588</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |
| Laenukohustised                              | 1 020 475        | 529 475        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 020 475</b> | <b>529 475</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 075 249</b> | <b>549 063</b> |
| Omakapital                                   |                  |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500          |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500           | -2 500         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -45 210          | -19 789        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 602           | -25 421        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-54 812</b>   | <b>-45 210</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 020 437</b> | <b>503 853</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 58 068        | 0              |
| Muud äritulud                               | 136           | 0              |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -8 134        | -2 098         |
| Tööjõukulud                                 | -12 492       | 0              |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>37 578</b> | <b>-2 098</b>  |
| Intressitulud                               | 456           | 147            |
| Intressikulud                               | -47 636       | -23 470        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-9 602</b> | <b>-25 421</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-9 602</b> | <b>-25 421</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Microapartments raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Majandusaasta algas 01.01.2019 ja lõppes 31. detsember 2019. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ning rahaturufondi osakuid.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Kõik soetamisega otseselt kaasnevad kulutused kantakse tekkeperioodil kuludesse.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- \* ettevõtte juhatuse liikmed
- \* eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased
- \* eelnimetatud isikutega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 69 682        | 69 682                           | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved          | 69 682        | 69 682                           | 0                   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 555           | 555                              | 0                   |
| Laenunõuded                        | 22 320        | 0                                | 22 320              |
| Muud nõuded                        | 600           | 600                              | 0                   |
| Intressinõuded                     | 600           | 600                              | 0                   |
| Ettemaksed                         | 29            | 29                               | 0                   |
| Muud makstud ettemaksed            | 29            | 29                               | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>93 186</b> | <b>70 866</b>                    | <b>22 320</b>       |

  

|                                    | 31.12.2018    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 831         | 5 831                            | 0                   |
| Laenunõuded                        | 22 320        | 22 320                           | 0                   |
| Muud nõuded                        | 146           | 146                              | 0                   |
| Intressinõuded                     | 146           | 146                              | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>28 297</b> | <b>28 297</b>                    | <b>0</b>            |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019 |              | 31.12.2018   |           |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 423        | 0            | 5 700        | 0         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 450          | 0            | 0         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 770          | 0            | 0         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 47           | 0            | 0         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 56           | 0            | 0         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 132        |              | 131          |           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>555</b> | <b>1 323</b> | <b>5 831</b> | <b>0</b>  |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2017</b>       | 103 409 |
| Ostud ja parendused     | 359 667 |
| <b>31.12.2018</b>       | 463 076 |
| Ostud ja parendused     | 454 101 |
| <b>31.12.2019</b>       | 917 177 |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenukohustused     | 1 020 475  |                                   | 1 020 475           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 020 475  |                                   | 1 020 475           |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 020 475  |                                   | 1 020 475           |             |

  

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenukohustused     | 529 475    |                                   | 529 475             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 529 475    |                                   | 529 475             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 529 475    |                                   | 529 475             |             |



## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 10 632        | 10 632         |
| Võlad töövõtjatele               | 3 123         | 3 123          |
| Maksuvõlad                       | 1 323         | 1 323          |
| Muud võlad                       | 39 696        | 39 696         |
| Intressivõlad                    | 39 696        | 39 696         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>54 774</b> | <b>54 774</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 5 240         | 5 240          |
| Muud võlad                       | 14 348        | 14 348         |
| Intressivõlad                    | 14 348        | 14 348         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>19 588</b> | <b>19 588</b>  |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2019          | 2018     |
|------------------------------------------------|---------------|----------|
| Palgakulu                                      | 9 336         | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 156         | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>12 492</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 0        |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2022

**Microapartments OÜ (registrikood: 12903279) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| STEN TIKK          | Juhatuse liige     | 22.04.2022           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -45 210        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 602         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-54 812</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -45 210        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 602         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-54 812</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                          | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 68329      | 58068           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                               | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Sten Tikk      | 38012232735                               | Põhja-Tallinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| E-posti aadress | sten.tikk@gmail.com |