

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**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 ettevõtte. Ettevõtte planeeritud müügitulu tekib objektide valmides.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 714              | 10 074           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 76 920           | 70 866           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>77 634</b>    | <b>80 940</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 22 320           | 22 320           | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 242 085        | 917 177          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 264 405</b> | <b>939 497</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 342 039</b> | <b>1 020 437</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 185 526          | 54 774           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>185 526</b>   | <b>54 774</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 308 475        | 1 020 475        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 308 475</b> | <b>1 020 475</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 494 001</b> | <b>1 075 249</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500           | -2 500           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -54 812          | -45 210          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -97 150          | -9 602           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-151 962</b>  | <b>-54 812</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 342 039</b> | <b>1 020 437</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 0              | 58 068        |         |
| Muud äritulud                               | 0              | 136           |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -10 185        | -8 134        |         |
| Tööjõukulud                                 | -17 883        | -12 492       | 7       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-28 068</b> | <b>37 578</b> |         |
| Intressitulud                               | 454            | 456           |         |
| Intressikulud                               | -69 536        | -47 636       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-97 150</b> | <b>-9 602</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-97 150</b> | <b>-9 602</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 01.01.2020 ja lõppes 31. detsember 2020. 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 arvestusprintsipi 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)

|                                    | 31.12.2020    | Jaotus järelejäänud 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 | 6 155         | 6 155                             | 0                   |
| Laenunõuded                        | 22 320        | 0                                 | 22 320              |
| Muud nõuded                        | 1 054         | 1 054                             | 0                   |
| Intressinõuded                     | 1 054         | 1 054                             | 0                   |
| Ettemaksed                         | 29            | 29                                | 0                   |
| Muud makstud ettemaksed            | 29            | 29                                | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>99 240</b> | <b>76 920</b>                     | <b>22 320</b>       |

  

|                                    | 31.12.2019    | Jaotus järelejäänud 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>       |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020   |           | 31.12.2019 |              |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 6 155        | 0         | 423        | 0            |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 0         | 0          | 450          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 0         | 0          | 770          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 0         | 0          | 47           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 0         | 0          | 56           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0            |           | 132        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>6 155</b> |           | <b>555</b> | <b>1 323</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2018</b>       | 463 076   |
| Ostud ja parendused     | 454 101   |
| <b>31.12.2019</b>       | 917 177   |
| Ostud ja parendused     | 324 908   |
| <b>31.12.2020</b>       | 1 242 085 |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenukohustused     | 1 308 475  |                                   | 1 308 475           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 308 475  |                                   | 1 308 475           |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 308 475  |                                   | 1 308 475           |             |

  

|                                  | 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           |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 76 294         | 76 294         |
| Muud võlad                       | 109 232        | 109 232        |
| Intressivõlad                    | 109 232        | 109 232        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>185 526</b> | <b>185 526</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 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>  |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2020          | 2019          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 13 380        | 9 336         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 4 504         | 3 156         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>17 884</b> | <b>12 492</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2022

**Microapartments OÜ (registrikood: 12903279) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| STEN TIKK          | Juhatuse liige     | 27.04.2022           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -54 812         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -97 150         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-151 962</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -54 812         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -97 150         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-151 962</b> |

## 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 |