

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: My Property OÜ

registrikood: 12457756

tänava/talu nimi, Raekoja plats 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10146

telefon: +372 53038775

e-posti aadress: info@myproperty.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Kapitalirent	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	13
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	14
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	15
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Üldinfo

My Property OÜ on asutatud 19.04.2013. Ettevõtte eesmärgiks on teenindada ärikliente ja korteriühistuid, pakkudes neile kvaliteetset haldus-, hooldus-, haljastus- ja raamatupidamisteenust.

Peamised tegevusvaldkonnad:

- kinnisvara hooldus ja heakord;
- kinnisvara haldus;
- haljastus;
- raamatupidamisteenused.

Olulisemad investeeringud:

Aruandeaastal investeeriti tööriistadesse ja transpordivahenditesse kinnisvara hooldusteenuse osutamiseks.

Areng järgmisel aastal:

Tulevasel majandusaastal ettevõtte jätkab valitud suuna arendamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 076	81 617	
Nõuded ja ettemaksed	95 921	65 696	2
Kokku käibevarad	123 997	147 313	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	240 569	19 496	3
Kokku põhivarad	240 569	19 496	
Kokku varad	364 566	166 809	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 880	3 850	
Võlad ja ettemaksed	41 201	43 076	5
Kokku lühiajalised kohustised	78 081	46 926	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	98 083	5 875	
Kokku pikaajalised kohustised	98 083	5 875	
Kokku kohustised	176 164	52 801	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	111 606	930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 294	110 676	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	188 400	114 106	
Vähemusesalus	2	-98	
Kokku omakapital	188 402	114 008	
Kokku kohustised ja omakapital	364 566	166 809	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	605 099	484 053	6
Muud äritulud	2 278	29 072	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-221 201	-143 275	7
Mitmesugused tegevuskulud	-106 406	-75 239	8
Tööjõukulud	-185 338	-171 551	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 462	-15 816	
Muud ärikulud	-1 007	-484	
Ärikasum (kahjum)	74 963	106 760	
Intressikulud	-575	-266	
Muud finantstulud ja -kulud	6	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 394	106 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 394	106 494	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	74 294	110 676	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	100	-4 182	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	74 963	106 760	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18 462	15 816	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	740	708	
Muud korrigeerimised	0	-807	
Kokku korrigeerimised	19 202	15 717	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 225	-30 461	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 875	-11 013	
Kokku rahavood äritegevusest	62 065	81 003	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-240 275	-7 355	3
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	7 683	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-240 275	328	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	131 893	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 655	-4 132	
Makstud intressid	-575	-269	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	6	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	124 669	-4 401	
Kokku rahavood	-53 541	76 930	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	81 617	4 687	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-53 541	76 930	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 076	81 617	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	2 500	930	4 084	7 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	110 676	-4 182	106 494
31.12.2020	2 500	111 606	-98	114 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	74 294	100	74 394
31.12.2021	2 500	185 900	2	188 402

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

My Property OÜ (edaspidi: ettevõtte) raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte eraldiseisvas aruandes kajastatakse investeeeringud soetusmaksumuse meetodil. Konsolideeritud aruandes investeeering elimineeritakse osakapitali vastu.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 samasse gruppi kuuluvad ettevõtted, juhatuse liikmed ning nende lähedased pereliikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	84 624	84 624
Ostjatelt laekumata arved	84 624	84 624
Muud nõuded	11 067	11 067
Viitlaekumised	11 067	11 067
Ettemaksed	230	230
Tulevaste perioodide kulud	230	230
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 921	95 921
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	50 239	50 239
Ostjatelt laekumata arved	50 239	50 239
Muud nõuded	15 457	15 457
Viitlaekumised	15 457	15 457
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 696	65 696

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2020							
Soetusmaksumus	0	29 652	0	34 699	64 351	4 665	69 016
Akumuleeritud kulum	0	-20 528	0	-24 674	-45 202	-4 318	-49 520
Jääkmaksumus	0	9 124	0	10 025	19 149	347	19 496
Ostud ja parendused	92 000	11 758	233	136 284	148 275	0	240 275
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	92 000						92 000
Muud ostud ja parendused		11 758	233	136 284	148 275	0	148 275
Amortisatsioonikulu	0	-7 076	-5	-11 243	-18 324	-138	-18 462
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-740	-740	0	-740
31.12.2021							
Soetusmaksumus	92 000	41 410	233	169 872	211 515	4 665	308 180
Akumuleeritud kulum	0	-27 604	-5	-35 546	-63 155	-4 456	-67 611
Jääkmaksumus	92 000	13 806	228	134 326	148 360	209	240 569

Lisa 4 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Masinad ja seadmed	95 630	36 880	58 750	1,69%	EUR	30.11.2026
Kapitalirendikohustised kokku	95 630	36 880	58 750			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Masinad ja seadmed	9 524	3 649	5 875	2,3%	EUR	30.04.2022
Kapitalirendikohustised kokku	9 524	3 649	5 875			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 588	10 588
Võlad töövõtjatele	11 735	11 735
Maksuvõlad	10 471	10 471
Muud võlad	7 893	7 893
Muud viitvõlad	7 893	7 893
Saadud ettemaksed	514	514
Muud saadud ettemaksed	514	514
Kokku võlad ja ettemaksed	41 201	41 201
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 899	20 899
Võlad töövõtjatele	8 535	8 535
Maksuvõlad	8 338	8 338
Muud võlad	5 258	5 258
Muud viitvõlad	5 258	5 258
Saadud ettemaksed	46	46
Tulevaste perioodide tulud	46	46
Kokku võlad ja ettemaksed	43 076	43 076

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	605 099	484 053
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	605 099	484 053
Kokku müügitulu	605 099	484 053
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldusteenused	25 595	25 300
Raamatupidamis- ja revisjoniteenused	4 956	5 400
Hooldus- ja remonditeenused	118 275	89 546
Majapidamisteenus	240 431	211 678
Haljastusteenused	215 842	152 129
Kokku müügitulu	605 099	484 053

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	136 879	92 046
Energia	1 756	1 750
Elektrienergia	1 173	716
Kütus	583	1 034
Alltöövõtutööd	66 646	36 620
Transpordikulud	2 083	2 115
Üür ja rent	5 899	10 744
Muud	7 938	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	221 201	143 275

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	20 186	11 835
Energia	36 577	21 957
Kütus	36 577	21 957
Mitmesugused bürookulud	3 342	3 567
Koolituskulud	3 549	798
IT kulud	3 839	7 811
Reklaamikulud	19 109	14 188
Pangateenused	929	735
Kindlustus	3 561	2 819
Muud	15 314	11 529
Kokku mitmesugused tegevuskulud	106 406	75 239

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	139 604	127 532
Sotsiaalmaksud	45 734	44 019
Kokku tööjõukulud	185 338	171 551
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	13
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	11
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	My Property OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	27 440	20 665

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	24 755	32 796
Nõuded ja ettemaksed	84 119	58 143
Kokku käibevarad	108 874	90 939
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 750	8 750
Materiaalsed põhivarad	240 569	19 495
Kokku põhivarad	249 319	28 245
Kokku varad	358 193	119 184
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	36 880	3 649
Võlad ja ettemaksed	35 785	21 787
Kokku lühiajalised kohustised	72 665	25 436
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	131 083	5 875
Kokku pikaajalised kohustised	131 083	5 875
Kokku kohustised	203 748	31 311
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 373	12 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 572	73 238
Kokku omakapital	154 445	87 873
Kokku kohustised ja omakapital	358 193	119 184

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	490 650	369 078
Muud äritulud	1 787	19 220
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-195 797	-126 119
Mitmesugused tegevuskulud	-86 912	-59 354
Tööjõukulud	-123 113	-113 934
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 462	-15 310
Muud ärikulud	-1 008	-75
Kokku ärikasum (-kahjum)	67 145	73 506
Intressikulud	-575	-269
Muud finantstulud ja -kulud	2	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 572	73 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 572	73 238

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	67 145	73 506
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18 462	15 310
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	740	708
Muud korrigeerimised	-28	-1 832
Kokku korrigeerimised	19 174	14 186
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 977	-24 555
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	47 229	-21 668
Makstud intressid	-575	-269
Kokku rahavood äritegevusest	106 996	41 200
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-240 275	-10 536
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	7 583
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-240 275	-5 453
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	131 893	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 655	-4 132
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	125 238	-4 132
Kokku rahavood	-8 041	31 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 796	1 181
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 041	31 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 755	32 796

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	12 135	14 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	73 238	73 238
31.12.2020	2 500	85 373	87 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	66 572	66 572
31.12.2021	2 500	151 945	154 445

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2022

My Property OÜ (registrikood: 12457756) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAVEL JARTŠAKOVSKI	Juhatuse liige	20.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	111 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 294
Kokku	185 900
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	185 900
Kokku	185 900

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	282854	57.65%	Jah
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	177245	36.12%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	25595	5.22%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	4956	1.01%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Valeri Bondarenko	38804120311	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	560 EUR (Lihtomand)
Pavel Jartšakovski	38802270277	Laiaküla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	560 EUR (Lihtomand)
Nikita Kozlov	38805210217	Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	260 EUR (Lihtomand)
Erik Tammi	38712202256	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	560 EUR (Lihtomand)
Aleksei Tretjakov	38805280309	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	560 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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