

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 17.07.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Estate Artistry OÜ

registrikood: 14527780

tänava/talu nimi, V. Reimani tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10124

telefon: +372 56215463

e-posti aadress: jose@marsilio.it

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 8 Laenukohustised	9
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 10 Osakapital	10
Lisa 11 Müügitulu	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Estate Artistry kanti registrisse ning alustas majandustegevust 17. juulil 2018.a. Ettevõtte peamine tegevusala on kinnisvarainvesteeringud.

Esimene majandusaasta aruanne on koostatud ettevõtte tegevuse algusest 17. juulil 2018 ja lõpuga 31.12.2019. Selle aruandeperioodi jooksul omandati neli äripinda Tallinnas, millele on leitud ka rentnikud. Investeeriti ka lühiajalise kinnisvararendiga tegelevasse ettevõttesse Best Apartments OÜ.

2020 aastal plaanitakse jätkata kinnisvarasse investeerimisega ning rendiga.

OÜ Estate Artistry was registered July 17th, 2018. Main activity is real estate investments.

The first annual report and financial year starts from the registration of the company July 17th 2018 and ends at December 31st, 2019. During that time the company has purchased four commercial premises in Tallinn, tenants have been found to all of them. Also the company has invested to a short term rent management company Best Apartments OÜ.

In 2020 the company plans to continue with investments and rent.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	17.07.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	43 174	0
Finantsinvesteeringud	37 000	0
Nõuded ja ettemaksed	4 194	0
Kokku käibevarad	84 368	0
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	19 770	0
Kinnisvarainvesteeringud	186 284	0
Materiaalsed põhivarad	7 950	0
Kokku põhivarad	214 004	0
Kokku varad	298 372	0
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 228	0
Kokku lühiajalised kohustised	2 228	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	288 000	0
Võlad ja ettemaksed	5 486	0
Kokku pikaajalised kohustised	293 486	0
Kokku kohustised	295 714	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158	0
Kokku omakapital	2 658	0
Kokku kohustised ja omakapital	298 372	0

Kasumiaruanne

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019
Müügitulu	15 211
Mitmesugused tegevuskulud	-8 095
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 081
Ärikasum (kahjum)	6 035
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-625
Intressitulud	396
Intressikulud	-5 648
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	158
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estate Artistry OÜ 31. detsembril 2019. a. lõppenud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Tegemist on esimese tegevusaasta kohta pikendatud majandusaasta aruandega - majandusaasta algas 17. juulil 2018 ning lõppes 31. detsembril 2019. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad sularahakassa jäägi ja pangakonto saldosisid.

Finantsinvesteeringud

Antud pikaajalised laenud kajastatakse nende nüüdisväärtuses, millest on maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investorit tütarettevõtte. Tütarettevõtja ja sidusettevõtja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjate ja sidusettevõtjate osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumiga.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõuet hinnatud individuaalselt arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutustest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel soetatud enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 1600 eurost. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kuludest. Kulumi arvestamisel rakendatakse lineaarset meetodit, muu materiaalse põhivara kuluminorm on 15% aastas.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega ka selle lõppedes rentnikule üle. Kautusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõttekuirendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras analoogselt ettevõtte bilansis kajastatavale muule varale.

Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Estate Artistry OÜ-le läheb üle omandiõigus vastavalt finantskohustuse lepingu tingimustele.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised kauba omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	17.07.2018
Arveldusarve	43 174	0
Kokku raha	43 174	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 194	4 194	
Muud nõuded	19 770		19 770
Laenunõuded	19 375		19 375
Intressinõuded	395		395
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 964	4 194	19 770

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		17.07.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	192	0	0
Ettemaksukonto jääk	4 194		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 194	192	0	0

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 17.07.2018 - 31.12.2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				17.07.2018	31.12.2019
12150207	Best Apartments OÜ	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	17.07.2018	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Best Apartments OÜ	0	625	-625	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	625	-625	0

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Best Apartments OÜ	25	23.05.2019	625

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
17.07.2018	0
Ostud ja parendused	0
17.07.2018	0
Ostud ja parendused	186 284
31.12.2019	186 284

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 211	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 198	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
17.07.2018		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	9 031	9 031
Muud ostud ja parendused	9 031	9 031
Kapitaliseeritud laenukulutused	-1 081	-1 081
31.12.2019		
Soetusmaksumus	9 031	9 031
Akumuleeritud kulum	-1 081	-1 081
Jääkmaksumus	7 950	7 950

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Club Deal OÜ	288 000	0	288 000		3%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	288 000		288 000				
Laenukohustised kokku	288 000		288 000				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 578	1 578	
Maksuvõlad	192	192	
Muud võlad	5 486		5 486
Intressivõlad	5 486		5 486
Saadud ettemaksed	458	458	
Muud saadud ettemaksed	458	458	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 714	2 228	5 486

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	17.07.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 211	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 211	0
Kokku müügitulu	15 211	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	15 211	0
Kokku müügitulu	15 211	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		17.07.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	288 000	0	0
Sidusettevõtjad	19 375	0	0	0

Laenud

17.07.2018 - 31.12.2019	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Club Deal OÜ		288 000	3%	EUR	31.12.2024
Sidusettevõtjad					
Best Apartments OÜ	19 375		3%	EUR	31.12.2024

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2020

Estate Artistry OÜ (registrikood: 14527780) 17.07.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIOSE MARSILIO	Management board member	06.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158
Kokku	158
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158
Kokku	158

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158
Kokku	158
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158
Kokku	158

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15211	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Consulteam OÜ	12917459	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	250 EUR (Lihtomand)
Club Deal OÜ	14518999	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+39 3356000831
E-posti aadress	jose@marsilio.it