

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Otsakodu OÜ

registrikood: 16183282

tänava/talu nimi, Otsatalu tee
maja ja korteri number: 8

küla: Vääna küla

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76903

telefon: +372 51916719, +372 5059505

e-posti aadress: info@otsakodu.com

veebilehe aadress: www.otsakodu.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	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Otsakodu OÜ alustas pereettevõtte tegevust perenaise ja ettevõtte ühe osaniku sünnipäeval, 15. märtsil 2021. Sama aasta jaanipäevast hakati haldama ja lühiajaliselt paaridele, peredele ja väikestele sõpruskondadele välja üürima **kaasaegset kolme toaga väikemaja koos mõnusa sauna ja kümblustünniga**.

Maja ja suurt õueala üüritakse rahulikuks puhkuseks pealinna lähisel vaikselt maapiirkonnas Vääna külas, Harku vallas, Harjumaal.

Üüritegevust teostatakse läbi populaarse veebiplatvormi [Airbnb](https://www.airbnb.com), mille külalised on eelnevalt identifitseeritud. Ligikaudu pooled külalised on eestimaalased, pooled saabuvad puhkust veetma välismaalt.

Otsakodu pakub oma külalistele **lõõgastavat majutust kõrge kvaliteediga kõikide mugavustega oja kaldal asuvas modernses väikemajas**.

Maja juurde kuulub suur, õues olemist nauditavaks tegeva välimõõbliga terrass koos sisseehitatud kümblustünniga, suur privaatne ja paljude kõrgete puudega, ent samas päikseline õueala, võrk- ja pesakiik jpm. Kohe maja kõrvalt algavad looduse ilu ja võlu nautida võimaldavad metsarajad. Linnulaul ja paljud loomaliigid on meil kevadest sügiseni igapäevased.

Majutusteenust osutades pannakse suurt rõhku **külaliste privaatsusele, rahu, vaikuse ja looduse nautimisele**. Otsakodu eestvedajad peavad ülioluliseks **maja ja kõige selles oleva ning kümblustünni puhtust ja hügieeninõudeid**. Koristuse pealt ei hoita kokku, järgitakse endale seatud kõrgeid kvaliteedistandardeid. Ikka selleks, et igal külalisel oleks meil meeldiv olla ja soov tagasi tulla. Üha sagenevad korduskülastused (enim on külastatud ühe aasta jooksul lausa neljal korral) ja külaliste pea **kõrgeim võimalik hinnang** (4.99 palli viiest) juba **rohkem kui sajalt külaliselt** Airbnb platvormil kinnitavad, et ajame õiget asja ja teeme seda hästi. Meie üürimaja on käidud vaatamas ja kogemust ammutamas isegi sarnast maja soetada plaanivate majutajate poolt.

Iga viisakas külaline saab end meil tunda kui kodus. Majas, kuhu saabudes ootab alati ees üllatuskingitus. Paigas, kus on mõnus nautida looduslähedust, linnakärast eemalolekut, aja mahavõtmist, pere või paari sõbraga ühist kvaliteetaega. Selline koht ongi Otsakodu Väänas - puhkuseks mõeldud, lõõgastumiseks loodud. Tänu külaliste eelnevale kinnitamisele ja ajapikku kasvava kogemusega oleme suutnud vältida muresid, mis sarnaste üürimajadega vahel kaasnevad. Kahe aasta jooksul on meil olnud vaid üks probleemne seltskond, mida on vähem kui 0.6% kõigist majutuskordadest. Kõik viisakalt käituvalt külalised on alati teretunud - just nii nagu nad end meil ka tunnevad.

2023. aastal jätkab ettevõtte tegevust samal tegevusalal. Lisaks Väänas asuva üürimaja pidamisele haldame ka pikaajalisel üüril olevat korterit kasvavas väikelinnas. Oleme jätkuvalt uute üüripindade otsingul mitmel poole üle Eesti. Sobiva majanduskliima ja ehitusturu tingimuste korral on plaanis rajada teinegi privaatne üürimaja pisut suurematele seltskondadele või ka pikemaajaliseks välja üürimiseks. Samuti **osutame personaalset ja paindlikku kinnisvarahaldusteenust** ning avariide kiirlikvideerimist.

Tulge meile külla! - <https://www.airbnb.com/h/otsakodu>

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 063	51 188	
Nõuded ja ettemaksed	4 743	252	2
Kokku käibevarad	30 806	51 440	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	4 054	1 545	4
Kokku põhivarad	4 054	1 545	
Kokku varad	34 860	52 985	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	35 750	
Võlad ja ettemaksed	1 712	940	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 712	36 690	
Kokku kohustised	1 712	36 690	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 295	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 853	16 295	
Kokku omakapital	33 148	16 295	
Kokku kohustised ja omakapital	34 860	52 985	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	15.03.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	76 940	68 598	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 970	-44 033	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 634	-7 532	
Tööjõukulud	-8 539	-429	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-633	-309	4
Ärikasum (kahjum)	17 164	16 295	
Intressikulud	-315	0	
Muud finantstulud ja -kulud	4	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 853	16 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 853	16 295	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Otsakodu OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2022 ja lõppes 31. detsember 2022.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud majandusaasta aruandega.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahana kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kulusse. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne kinnisvara	5-10
Masinad ja seadmed	5-10

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara grupi eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodidel

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruandes real Intressikulud. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajalisteks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulud majutusteenuste osutamisest ja ürituste korraldamisest kajastatakse teenuse osutamise alguskuupäeval.

Maksustamine

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolude otsustele. Seotud osapooled on:

Osaühingu juhatus ja omanikud.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	497	497	
Ostjatelt laekumata arved	497	497	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 246	4 246	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 743	4 743	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	228	228	
Ostjatelt laekumata arved	228	228	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24	24	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	252	252	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		195		62
Sotsiaalmaks		193		0
Kohustuslik kogumispension		10		0
Töötuskindlustusmaksed		12		0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				1
Ettemaksukonto jääk	4 246		24	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 246	410	24	63

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
15.03.2021			
Soetusmaksumus	0	0	
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	
Ostud ja parendused	0	1 854	1 854
Muud ostud ja parendused	0	1 854	1 854
Amortisatsioonikulu	0	-309	-309
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	1 854	1 854
Akumuleeritud kulum	0	-309	-309
Jääkmaksumus	0	1 545	1 545
Ostud ja parendused	3 142		3 142
Amortisatsioonikulu	-262	-371	-633
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 142	1 854	4 996
Akumuleeritud kulum	-262	-680	-942
Jääkmaksumus	2 880	1 174	4 054

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	412	412	
Võlad töövõtjatele	630	630	6
Maksuvõlad	410	410	3
Muud võlad	260	260	
Muud viitvõlad	260	260	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 712	1 712	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	434	434	
Võlad töövõtjatele	293	293	6
Maksuvõlad	63	63	3
Muud võlad	150	150	
Muud viitvõlad	150	150	
Kokku võlad ja ettemaksed	940	940	

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Töötasude kohustis	630	294	5
Kokku võlad töövõtjatele	630	294	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	15.03.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 940	68 598
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 940	68 598
Kokku müügitulu	76 940	68 598
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutus	31 296	41 070
Ürituste korraldamine	40 795	26 717
Üüri tulu	4 849	811
Kokku müügitulu	76 940	68 598

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	15.03.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Palgakulu	6 154	305	10
Sotsiaalmaksud	2 385	124	
Kokku tööjõukulud	8 539	429	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35 750
Kokku laenukohustised	0	35 750

LAENUKOHUSTISED	15.03.2021	Saadud laenud	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35 750	37 750
Kokku laenukohustised	0	35 750	37 750

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 750	37 750	0
Kokku laenukohustised	37 750	37 750	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	15.03.2021 - 31.12.2021
Arvestatud tasu	6 154	305

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2023

Otsakodu OÜ (registrikood: 16183282) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAAVO ALA	Juhatuse liige	03.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 853
Kokku	33 148
Jaotamine	
Kokku	33 148

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata lõbustus- ja vaba aja tegevused	93299	40795	53.02%	Jah
Puhkuse- ja muu lühiajaline majutus	5520	31296	40.68%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4849	6.30%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Paavo Ala	37704240304	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Marje Aston	47103150230	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5059505
Mobiiltelefon	+372 51916719
E-posti aadress	info@otsakodu.com
Veebilehe aadress	www.otsakodu.com