

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Artis

registrikood: 11255269

tänavanimi, maja number: Peterburi tee 66/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13816

telefon: +372 6356111

e-posti aadress: maido.kiviorg@artis.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Artis OÜ peamised tegevusalad 2020. aastal olid EMTAK koodide järgi:

- 68329 - Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused;
- 70221 - Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine;
- 68201 - Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus.

Ettevõtte teenis 2020. aastal müügitulu summas 54 763 eurot (2019. aastal 70 343 eurot) ning majandusaasta lõpetati 56 098 eurose kahjumiga (2019. aastal teeniti kasumit 122 790 eurot).

2020. aastal jätkati kinnisvara arendusprojektiga ning sellega seoses jätkus ka detailplaneeringu menetlus.

2020. aastal töötas ettevõttes kaks töötajat, juhatuse liikmele maksti töötasu summas 31 200 eurot.

2020. aastal uurimis- ja ettevõtte arendustegevusega seotud väljaminekuid ei tehtud, nimetatud väljaminekuid ei ole planeeritud ka 2021. aastal.

Järgneval majandusaastal on ettevõttel plaanis jätkata kinnisvara arendusprojektiga, suurendada kliendibaasi ning täiendada pakutavaid teenuseid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 164	92 476	
Nõuded ja ettemaksed	5 896	6 573	2
Kokku käibevarad	53 060	99 049	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	415 328	408 748	4
Materiaalsed põhivarad	4 636	7 395	5
Kokku põhivarad	419 964	416 143	
Kokku varad	473 024	515 192	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	22 766	8 836	7
Kokku lühiajalised kohustised	22 766	8 836	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	275 676	275 676	6
Kokku pikaajalised kohustised	275 676	275 676	
Kokku kohustised	298 442	284 512	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 570	2 570	
Ülekurss	159 418	159 418	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 692	-54 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 098	122 790	
Kokku omakapital	174 582	230 680	
Kokku kohustised ja omakapital	473 024	515 192	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	54 763	70 343	8
Muud äritulud	1 327	113 091	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 369	-1 400	
Mitmesugused tegevuskulud	-55 050	-53 458	
Tööjõukulud	-48 450	0	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 491	-2 830	4, 5
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	-53 272	125 746	
Intressitulud	7	8	
Intressikulud	-2 764	-2 964	
Muud finantstulud ja -kulud	-69	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-56 098	122 790	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 098	122 790	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Artis 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Eesti finantsaruande standardi järgi on OÜ Artis väikeettevõtja ja selle kohaselt on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodsse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse

langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimaksena arvestamisel on 2018.aasta esimene arvesse võetav aasta.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Artis OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 464	4 464
Ostjatelt laekumata arved	4 464	4 464
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	1 432	1 432
Tulevaste perioodide kulud	1 432	1 432
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 896	5 896
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 959	4 959
Ostjatelt laekumata arved	4 959	4 959
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	213	213
Ettemaksed	1 401	1 401
Tulevaste perioodide kulud	1 401	1 401
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 573	6 573

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	429	213	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 003	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	164	0	339
Sotsiaalmaks	0	2 164	0	517
Kohustuslik kogumispension	0	104	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	124	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 988	213	856

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	300 282	75 412	45 795	421 489
Akumuleeritud kulum	0	-1 271	0	-1 271
Jääkmaksumus	300 282	74 141	45 795	420 218
Ostud ja parendused	0	0	3 674	3 674
Müügid	0	-14 411	0	-14 411
Amortisatsioonikulu	0	-733	0	-733
31.12.2019				
Soetusmaksumus	300 282	61 000	49 469	410 751
Akumuleeritud kulum	0	-2 003	0	-2 003
Jääkmaksumus	300 282	58 997	49 469	408 748
Ostud ja parendused	0	0	7 312	7 312
Amortisatsioonikulu	0	-732	0	-732
31.12.2020				
Soetusmaksumus	300 282	61 000	56 781	418 063
Akumuleeritud kulum	0	-2 735	0	-2 735
Jääkmaksumus	300 282	58 265	56 781	415 328

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 179	5 226
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-812	-1 063
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	73 922

Juhtkond on hinnanud indikatsioone, kas on vaja läbi viia kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse testi ning leidis, et ei ole indikatsioone kaetava väärtuse languse osas kinnisvarale.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	4 456	0	4 456	6 463	10 919
Akumuleeritud kulum	-3 953	0	-3 953	-3 750	-7 703
Jääkmaksumus	503	0	503	2 713	3 216
Ostud ja parendused	4 687	1 589	6 276	0	6 276
Muud ostud ja parendused	4 687	1 589	6 276	0	6 276
Amortisatsioonikulu	-734	-70	-804	-1 293	-2 097
31.12.2019					
Soetusmaksumus	5 587	1 589	7 176	6 463	13 639
Akumuleeritud kulum	-1 131	-70	-1 201	-5 043	-6 244
Jääkmaksumus	4 456	1 519	5 975	1 420	7 395
Amortisatsioonikulu	-1 663	-318	-1 981	-778	-2 759
31.12.2020					
Soetusmaksumus	4 687	1 589	6 276	2 605	8 881
Akumuleeritud kulum	-1 894	-388	-2 282	-1 963	-4 245
Jääkmaksumus	2 793	1 201	3 994	642	4 636

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	275 676	0	275 676	0	1%	EUR	31.12.2025	10
Pikaajalised laenud kokku	275 676	0	275 676	0				
Laenukohustised kokku	275 676	0	275 676	0				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	275 676	0	275 676	0	1-2%	EUR	31.12.2025	10
Pikaajalised laenud kokku	275 676	0	275 676	0				
Laenukohustised kokku	275 676	0	275 676	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 057	5 057
Võlad töövõtjatele	5 244	5 244
Maksuvõlad	3 988	3 988
Muud võlad	7 757	7 757
Intressivõlad	5 729	5 729
Muud viitvõlad	2 028	2 028
Saadud ettemaksed	720	720
Tulevaste perioodide tulud	0	0
Muud saadud ettemaksed	720	720
Kokku võlad ja ettemaksed	22 766	22 766
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 052	3 052
Võlad töövõtjatele	0	0
Maksuvõlad	856	856
Muud võlad	3 908	3 908
Intressivõlad	2 965	2 965
Muud viitvõlad	943	943
Saadud ettemaksed	1 020	1 020
Tulevaste perioodide tulud	300	300
Muud saadud ettemaksed	720	720
Kokku võlad ja ettemaksed	8 836	8 836

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 763	70 343
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 763	70 343
Kokku müügitulu	54 763	70 343
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldusteenus	45 970	45 117
Emaettevõtja investeeringute haldamine	0	20 000
Kinnisvara rent	4 179	5 226
Nõustamisteenused	4 614	0
Kokku müügitulu	54 763	70 343

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-33 621	0
Sotsiaalmaksud	-14 829	0
Kokku tööjõukulud	-48 450	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Amato OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	281 405	0	282 128
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 120	11 352	3 501	2 983

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtte laen	0	0	1%	EUR	31.12.2025

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtte laen	0	24 000	1-2%	EUR	31.12.2025

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	0	0	20 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 823	36 988	20 592	39 995

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	31 200	0

Aruandeperioodil ei ole nõudeid seotud osapoolte vastu alla hinnatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2021

OÜ Artis (registrikood: 11255269) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	09.04.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 098
Kokku	12 594
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 594
Kokku	12 594

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-56 098
Kokku	12 594
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 594
Kokku	12 594

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	45970	83.94%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	4614	8.43%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4179	7.63%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ AMATO	12345261	Eesti	2570 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6356111
E-posti aadress	maido.kiviorg@artis.ee