

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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: +39 3356000831

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	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2022 aastal müüdi kaks korterit Tallinnas.

2023 aastal plaanitakse jätkata kinnisvarasse investeerimisega ning rendiga.

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

During 2022 the company has sold two apartments in Tallinn.

In 2023 the company plans to continue with investments and rent.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72 134	772	2
Nõuded ja ettemaksed	11 034	8 728	3
Kokku käibevarad	83 168	9 500	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	10 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	303 140	408 284	6
Materiaalsed põhivarad	2 608	6 145	7
Kokku põhivarad	305 748	424 429	
Kokku varad	388 916	433 929	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 810	5 524	9
Kokku lühiajalised kohustised	5 810	5 524	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	290 500	376 500	8
Võlad ja ettemaksed	39 122	30 450	9
Kokku pikaajalised kohustised	329 622	406 950	
Kokku kohustised	335 432	412 474	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 705	10 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 029	8 792	
Kokku omakapital	53 484	21 455	
Kokku kohustised ja omakapital	388 916	433 929	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	31 444	34 835	11
Muud äritulud	27 717	2 000	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-723	-1 228	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 175	-5 357	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-564	-903	
Ärikasum (kahjum)	50 699	29 347	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-10 000	-10 352	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-8 672	-10 203	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 029	8 792	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 029	8 792	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estate Artistry OÜ 31. detsembril 2022. 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. 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.

Tütär- 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 investori 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. Ostjalt 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve	72 134	772
Kokku raha	72 134	772

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 034	11 034	
Ostjatelt laekumata arved	11 034	11 034	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 034	11 034	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 728	8 728	
Ostjatelt laekumata arved	8 728	8 728	
Laenunõuded	10 000		10 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 728	8 728	10 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	414	0	506
Ettemaksukonto jääk			0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		414		506

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12150207	Best Apartments OÜ	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Best Apartments OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	426 284
Müügid	-18 000
31.12.2021	408 284
Müügid	-105 144
31.12.2022	303 140

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 444	34 835
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 030	1 337
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	131 500	20 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	9 031	9 031
Akumuleeritud kulum	-1 983	-1 983
Jääkmaksumus	7 048	7 048
Amortisatsioonikulu	-903	-903
31.12.2021		
Soetusmaksumus	9 031	9 031
Akumuleeritud kulum	-2 886	-2 886
Jääkmaksumus	6 145	6 145
Amortisatsioonikulu	-564	-564
Müügid (jääkmaksumuses)	-2 973	-2 973
31.12.2022		
Soetusmaksumus	4 515	4 515
Akumuleeritud kulum	-1 907	-1 907
Jääkmaksumus	2 608	2 608

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Club Deal OÜ	290 500		290 500		2,5%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	290 500		290 500				
Laenukohustised kokku	290 500		290 500				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Club Deal OÜ	376 500		376 500		2,5%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	376 500		376 500				
Laenukohustised kokku	376 500		376 500				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 773	1 773	
Maksuvõlad	414	414	
Muud võlad	39 122		39 122
Intressivõlad	39 122		39 122
Saadud ettemaksed	3 623	3 623	
Muud saadud ettemaksed	3 623	3 623	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 932	5 810	39 122

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 075	2 075	
Maksuvõlad	506	506	
Muud võlad	30 450		30 450
Intressivõlad	30 450		30 450
Saadud ettemaksed	2 943	2 943	
Muud saadud ettemaksed	2 943	2 943	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 974	5 524	30 450

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb kahest osast nimiväärusega 2250 eurot ja 250 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 444	34 835
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 444	34 835
Kokku müügitulu	31 444	34 835
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	31 444	34 835
Kokku müügitulu	31 444	34 835

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	19 375	19 375
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 375	19 375

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	290 500	376 500
Kokku laenukohustised	290 500	376 500

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	19 375	19 375	581
Kokku antud laenud	19 375	19 375	581
ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	19 375	19 375	581
Kokku antud laenud	19 375	19 375	581

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Emaettevõtja	438 000	0	61 500	376 500
Kokku laenukohustised	438 000	0	61 500	376 500
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	376 500	86 000	290 500	8 672
Kokku laenukohustised	376 500	86 000	290 500	8 672

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2023

Estate Artistry OÜ (registrikood: 14527780) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIOSE MARSILIO	Juhatuse liige	21.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 029
Kokku	50 734
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 734
Kokku	50 734

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 029
Kokku	50 734
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 734
Kokku	50 734

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31444	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