

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Art of Accomodation OÜ

**registrikood:** 16242509

**tänavanimi, maja number:** Männiaia tee 10

**küla:** Neeme küla

**vald:** Jõelähtme vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 74226

**telefon:** +372 56601990

**e-posti aadress:** andripuvi@gmail.com

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Raha                                | 7  |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud  | 7  |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed                | 7  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud            | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                     | 8  |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 8 Muud äritulud                       | 9  |
| Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 9  |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud          | 9  |
| Lisa 11 Intressikulud                      | 10 |
| Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud        | 10 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                          | 11 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

OÜ Art of Accomodation loodi aastal 2021. Ettevõtte põhitegevuseks oli lõppenud majandusaastal kinnisvara ost-müük ja rent.

### Tulud, kulud ja kasum

2022.aastal moodustas OÜ Art of Accomodation müügitulu 12 312 eurot. OÜ Art of Communication müügitulust moodustas 100 % müük Eestisse. OÜ Art of Accomodation ärikasumiks kujunes 13 381 eurot. Tegevuskulud olid 467 eurot . Ettevõtte 2022. aasta puhaskasum moodustas 3 275 eurot.

### Personal

Majandusaastal palgalisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

### Eesmärgid aastaks 2023

Jätkata sama valdkonna arendamisega .

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 8 398          | 23 895         | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 80 395         | 64 280         | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 000          | 0              | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>89 793</b>  | <b>88 175</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 107 265        | 102 707        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>107 265</b> | <b>102 707</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>197 058</b> | <b>190 882</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 3 100          | 175 864        | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 100</b>   | <b>175 864</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 187 806        | 12 142         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>187 806</b> | <b>12 142</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>190 906</b> | <b>188 006</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 376            | 0              |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 276          | 376            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>6 152</b>   | <b>2 876</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>197 058</b> | <b>190 882</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 31.05.2021 -<br>31.12.2021 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 12 312        | 5 013                      | 7       |
| Muud äritulud                               | 4 557         | 0                          | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 021        | -1 856                     | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -467          | -1 579                     | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | 0             | -4 557                     |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>13 381</b> | <b>-2 979</b>              |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -10 484       | 3 396                      | 3       |
| Intressikulud                               | -516          | -41                        | 12      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 895           | 0                          | 13      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 276</b>  | <b>376</b>                 |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 276</b>  | <b>376</b>                 |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

ART of Accommodation OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse prg 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimikonna juhend). Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruande koostamisel on aluseks võetud väikese suurusega ettevõtjale kehtivad kriteeriumid.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse 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.

Aruandes kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses ja arvestatakse amortisatsioon. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringud, mida ei kajastata soetusmaksumuse meetodil kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Pangakonto        | 8 398        | 23 895        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>8 398</b> | <b>23 895</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           |                |              |               | Kokku         |
|-------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
|                                           | Aksiad ja osad | Fondiosakud  | Võlakirjad    |               |
| Soetamine                                 | 74 602         | 5 000        | 5 000         | 84 602        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -23 707        |              |               | -23 707       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 2 781          | 249          | 355           | 3 385         |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>53 676</b>  | <b>5 249</b> | <b>5 355</b>  | <b>64 280</b> |
| Soetamine                                 | 14 488         | 3 186        | 12 039        | 29 713        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -1 350         |              |               | -1 350        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -11 073        | -845         | -330          | -12 248       |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>55 741</b>  | <b>7 590</b> | <b>17 064</b> | <b>80 395</b> |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Ettemaksed                        | 1 000        | 1 000          |
| Muud makstud ettemaksed           | 1 000        | 1 000          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 000</b> | <b>1 000</b>   |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2021</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 107 265  | 107 265 |
| Akumuleeritud kulum    | -4 558   | -4 558  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 102 707  | 102 707 |
|                        |          |         |
| Muud muutused          | 4 558    | 4 558   |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2022</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 107 265  | 107 265 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 107 265  | 107 265 |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 12 142     | 3 100                             | 9 042                  |             | 3,5%         | EUR         | 2026        |
| Omanikulaen                      | 178 764    |                                   | 178 764                |             |              | EUR         | 2024        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 190 906    | 3 100                             | 187 806                |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 190 906    | 3 100                             | 187 806                |             |              |             |             |
|                                  |            |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Omanikulaen                      | 172 764    | 172 764                           |                        |             |              | EUR         | 2022        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 172 764    | 172 764                           |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 15 242     | 3 100                             | 12 142                 |             | 3,5%         | EUR         | 2026        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 15 242     | 3 100                             | 12 142                 |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 188 006    | 175 864                           | 12 142                 |             |              |             |             |



## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022          | 31.05.2021 -<br>31.12.2021 |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |                            |
| Eesti                                       | 12 312        | 5 013                      |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>12 312</b> | <b>5 013</b>               |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>12 312</b> | <b>5 013</b>               |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |                            |
| Kinnisvara rent                             | 12 312        | 5 013                      |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>12 312</b> | <b>5 013</b>               |

## Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2022         |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 4 557        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>4 557</b> |

## Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2022         | 31.05.2021 -<br>31.12.2021 |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 3 021        | 1 856                      |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>3 021</b> | <b>1 856</b>               |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022       | 31.05.2021 -<br>31.12.2021 |
|----------------------------------------|------------|----------------------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 467        | 534                        |
| Koolituskulud                          | 0          | 320                        |
| Muud                                   | 0          | 725                        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>467</b> | <b>1 579</b>               |

## Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2022       | 31.05.2021 -<br>31.12.2021 |
|----------------------------|------------|----------------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 516        | 41                         |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>516</b> | <b>41</b>                  |

## Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2022       |
|------------------------------------------|------------|
| Intressitulu                             | 895        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>895</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022 | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |            |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 175 765        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>175 765</b> |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 178 765        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>178 765</b> | <b>0</b>   |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.05.2023

**Art of Accomodation OÜ (registrikood: 16242509) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRI PÜVI         | Juhatuse liige     | 01.05.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 376          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 276        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 652</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 652        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 652</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 376          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 276        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 652</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 12312           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Andri Püvi     | 37306102710                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                |
|-----------------|---------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56601990       |
| E-posti aadress | andripuvi@gmail.com |