

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Art of Accomodation OÜ

**registrikood:** 16242509

**tänav a nimi, maja number:** Männiaia tee 10

**küla:** Neeme küla

**vald:** Jõelähtme vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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                     | 9  |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 9  |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud           | 10 |
| Lisa 10 Intressikulud                      | 10 |
| Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud        | 10 |
| Lisa 12 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

2023.aastal moodustas OÜ Art of Accomodation müügitulu 19 613 eurot. OÜ Art of Communication müügitulust moodustas 100 % müük Eestisse. OÜ Art of Accomodation ärikasumiks kujunes 13 151 eurot. Tegevuskulud olid 1 893 eurot . Ettevõtte 2023. aasta puhaskasum moodustas 18 575 eurot.

### Personal

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

### Eesmärgid aastaks 2024

Jätkata sama valdkonna arendamisega .

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 24 424         | 8 398          | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 76 189         | 80 395         | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0              | 1 000          | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>100 613</b> | <b>89 793</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 353 265        | 107 265        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>353 265</b> | <b>107 265</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>453 878</b> | <b>197 058</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 8 480          | 3 100          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 133            | 0              |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>8 613</b>   | <b>3 100</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 420 539        | 187 806        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>420 539</b> | <b>187 806</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>429 152</b> | <b>190 906</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 651          | 376            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 18 575         | 3 276          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>24 726</b>  | <b>6 152</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>453 878</b> | <b>197 058</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 19 613        | 16 869        | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -4 569        | -3 021        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 893        | -467          | 9       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>13 151</b> | <b>13 381</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 5 204         | -10 484       | 3       |
| Intressikulud                               | -3 087        | -516          | 11      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 3 307         | 895           | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>18 575</b> | <b>3 276</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>18 575</b> | <b>3 276</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

ART of Accommodation OÜ 2023. 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). Osahing 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)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Pangakonto        | 24 424        | 8 398        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>24 424</b> | <b>8 398</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           |                 |              |               | Kokku         |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Fondiosakud  | Võlakirjad    |               |
| <b>31.12.2021</b>                         | 53 676          | 5 249        | 5 355         | 64 280        |
| 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> |
| Soetamine                                 | 11 118          |              | 49 851        | 60 969        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -42 104         | -7 590       | -19 026       | -68 720       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 3 835           |              | -290          | 3 545         |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>28 590</b>   | <b>0</b>     | <b>47 599</b> | <b>76 189</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 |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 246 000  | 246 000 |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2023</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 353 265  | 353 265 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 353 265  | 353 265 |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pangalaenud                      | 65 807     | 8 480                             | 57 327              |             | 3 - 3,5%     | EUR         | 2028        |
| Omanikulaen                      | 363 212    |                                   | 363 212             |             |              |             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 429 019    | 8 480                             | 420 539             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 429 019    | 8 480                             | 420 539             |             |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta 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             |             |              |             |             |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 19 613        | 16 869        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>19 613</b> | <b>16 869</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>19 613</b> | <b>16 869</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 19 613        | 16 869        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>19 613</b> | <b>16 869</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2023         | 2022         |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 4 569        | 3 021        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>4 569</b> | <b>3 021</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023         | 2022       |
|----------------------------------------|--------------|------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 1 893        | 467        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 893</b> | <b>467</b> |

## Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023         | 2022       |
|----------------------------|--------------|------------|
| Intressikulu laenudelt     | 3 087        | 516        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>3 087</b> | <b>516</b> |

## Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2023         | 2022       |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Intressitulu                             | 3 307        | 895        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>3 307</b> | <b>895</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 363 212        | 178 765        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>363 212</b> | <b>178 765</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022     | Saadud laenud  | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 178 765        | 184 447        | 363 212        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>178 765</b> | <b>184 447</b> | <b>363 212</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2024

Art of Accomodation OÜ (registrikood: 16242509) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ANDRI PÜVI         | Juhatuse liige     | 27.05.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 651         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 18 575        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>22 226</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 22 226        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>22 226</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 651         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 18 575        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>22 226</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 22 226        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>22 226</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 19613           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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