

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2015
aruandeaasta lõpp:	31.12.2015
ärinimi:	Best Apartments OÜ
registrikood:	12150207
tänava nimi, maja number:	Aia tn 3
linn:	Tallinn
maakond:	Harju maakond
postisihthnumber:	10111
telefon:	+372 55534933
e-posti aadress:	info@bestapartments.ee
veebilehe aadress:	www.bestapartments.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Best Apartments OÜ alustas tegutsemist 22. augustil 2011. aastal. Osaühingu lõppenud majandusperioodi pikkuseks oli 12 kuud, majandusaasta algas 01. jaanuaril ning lõppes 31. detsembril 2015. a. Osaühingu põhitegevuseks on külaliskorterite vahendus, mida osutatakse kogu Eesti Vabariigis. 2015. aasta oli pisut parem aasta kui eelmine. Best Apartments OÜ jätkab tegutsemist, otsides uusi kortereid ja klientuuri.

Tulud, kulud ja kasum

2015. aastal moodustas Best Apartments OÜ müügitulu 269 098 eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes 1,15 korda. Müügitulust moodustas 100 % teenuste müük Eestisse. Best Apartments OÜ ärikahjum oli summas -22 eurot. Kaubad, toore, materjal ja teenused kulud olid summas 185 763 eurot ja tegevuskulud 34 097 eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes vastavalt 1,11 korda ja 1,16 korda.

Ettevõtte soetas 2015. aastal uut põhivara summas 1 754 eurot, kulumit arvestas summas 458 eurot.

Personal

2015. aastal oli Best Apartments OÜ's keskmiselt neli töötajat, palgakulud koos maksudega olid kokku summas 48 333 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 354	3 472	2
Nõuded ja ettemaksed	22 271	33 287	3
Kokku käibevara	27 625	36 759	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2 994	1 698	4
Kokku põhivara	2 994	1 698	
Kokku varad	30 619	38 457	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 300	0	15
Võlad ja ettemaksed	25 760	35 878	5
Kokku lühiajalised kohustused	28 060	35 878	
Kokku kohustused	28 060	35 878	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79	79	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20	0	
Kokku omakapital	2 559	2 579	
Kokku kohustused ja omakapital	30 619	38 457	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	269 098	233 282	9
Muud äritulud	500	300	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-185 763	-167 091	11
Mitmesugused tegevuskulud	-34 097	-29 387	12
Tööjõukulud	-48 333	-36 805	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-458	-261	4
Muud ärikulud	-969	-38	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	-22	0	
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-22	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	458	261	4
Kokku korrigeerimised	458	261	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 016	-32 669	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 118	35 878	
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 336	3 470	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 754	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 754	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 300	0	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 300	0	
Kokku rahavood	1 882	3 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 472	2	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 882	3 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 354	3 472	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	79	2 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0
31.12.2014	2 500	79	2 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-20	-20
31.12.2015	2 500	59	2 559

Vt lisa 7 ja 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Best Apartments OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Best Apartments OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2015 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 100 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kahe teist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit alates 01.01.2015 määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- * Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- * Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- * Osaühingu juhtkond.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	4 106	352
Arveldusarve	1 248	1 120
Tähtajaline hoius	0	2 000
Kokku raha	5 354	3 472

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 092	2 092
Ostjatelt laekumata arved	2 092	2 092
Ettemaksed	20 179	20 179
Tulevaste perioodide kulud	20 179	20 179
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 271	22 271
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	637	637
Ostjatelt laekumata arved	637	637
Ettemaksed	32 650	32 650
Tulevaste perioodide kulud	32 252	32 252
Muud makstud ettemaksed	398	398
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 287	33 287

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 573	2 573
Akumuleeritud kulum	-875	-875
Jääkmaksumus	1 698	1 698
Ostud ja parendused	1 754	1 754
Amortisatsioonikulu	-458	-458
31.12.2015		
Soetusmaksumus	4 327	4 327
Akumuleeritud kulum	-1 333	-1 333
Jääkmaksumus	2 994	2 994

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 560	19 560	
Võlad töövõtjatele	2 013	2 013	
Maksuvõlad	3 687	3 687	6
Saadud ettemaksed	500	500	
Muud saadud ettemaksed	500	500	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 760	25 760	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 951	24 951	
Võlad töövõtjatele	1 016	1 016	
Maksuvõlad	6 062	6 062	6
Muud võlad	1 029	1 029	
Muud viitvõlad	1 029	1 029	
Saadud ettemaksed	2 820	2 820	
Muud saadud ettemaksed	2 820	2 820	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 878	35 878	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3	0
Käibemaks	1 135	1 399
Üksikisiku tulumaks	701	1 552
Sotsiaalmaks	1 653	2 708
Kohustuslik kogumispension	84	164
Töötuskindlustusmaksed	111	239
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 687	6 062

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	47	63
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	12	16
Kokku tingimuslikud kohustused	59	79

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	269 098	233 282
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	269 098	233 282
Kokku müügitulu	269 098	233 282
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Külastuskorter (55204)	269 098	233 282
Kokku müügitulu	269 098	233 282

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	500	300
Kokku muud äritulud	500	300

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Kaubad, materjal ja teenused	29 327	37 557
Korterite üürilevõtmine	146 551	125 265
Üürikorteritega seotud kulud	9 885	4 269
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	185 763	167 091

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	1 100	344
Kontori kommunaalid	521	626
Side- ja andmesidekulud	9 242	4 653
Mitmesugused bürookulud	1 390	2 030
Reklaam	3 065	3 389
Muud	18 779	18 345
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 097	29 387

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	36 107	27 468
Sotsiaalmaksud	12 226	9 337
Kokku tööjõukulud	48 333	36 805
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	2

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum valuutakursi muutustest	28	17
Trahvid, viivised ja hüvitised	866	20
Ettevõtlusega otseselt mitteseotud kulud	75	1
Kokku muud ärikulud	969	38

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 300

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.10.2016

Best Apartments OÜ (registrikood: 12150207) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GEORGI ZANEV	Juhatuse liige	14.10.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20
Kokku	59
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	59
Kokku	59

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20
Kokku	59
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	59
Kokku	59

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	269098	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Georgi Zanev	37805020298	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55534933
E-posti aadress	katrin@rehkendamine.ee
E-posti aadress	info@bestapartments.ee
Veebilehe aadress	www.bestapartments.ee