

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Best Place OÜ

registrikood: 12770039

tänava/talu nimi, Paju tn 19-3

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93810

telefon: +372 5084116

e-posti aadress: arved@bestplace.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Best Place OÜ on asutatud 16.12.2014. Ettevõtte alustas majandustegevust 2015. aasta märtsis. Peamine tegevus 2015.a.-l oli investeerimine kinnisvarasse, varade haldamine ja üüritulu saamine ostetud kinnisvaralt.

Sama tegevus moodustas ka 2019. aastal 54% käibest.

Kõrvaltegevustena on kinnistute vahendustegevus, mis moodustas 2019. aastal 37% käibest ja juhtimisalane tegevus, mis moodustas 2019. aastal 9% kogukäibest.

20120a.-l on plaanis jätkata sama tegevusega.

Juhatuses on 1 liige. Töötasusid ja juhatuseliikme tasusid 2019.a. makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	834	5 655	2
Nõuded ja ettemaksed	146 162	57 318	3
Kokku käibevarad	146 996	62 973	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	4 470	41 924	4
Kinnisvarainvesteeringud	565 963	350 000	5
Materiaalsed põhivarad	599 021	798 761	6
Kokku põhivarad	1 169 454	1 190 685	
Kokku varad	1 316 450	1 253 658	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	364 712	156 172	7
Võlad ja ettemaksed	14 897	18 970	8
Kokku lühiajalised kohustised	379 609	175 142	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	314 000	478 056	7
Kokku pikaajalised kohustised	314 000	478 056	
Kokku kohustised	693 609	653 198	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 960	84 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 381	13 302	
Kokku omakapital	622 841	600 460	
Kokku kohustised ja omakapital	1 316 450	1 253 658	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	128 583	113 311
Muud äritulud	335	15 932
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 665	-10 348
Mitmesugused tegevuskulud	-95 288	-66 061
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 716	-4 440
Muud ärikulud	-3 017	-35 984
Ärikasum (kahjum)	20 232	12 410
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 269	0
Intressitulud	1 982	3 479
Intressikulud	-3 904	-3 232
Muud finantstulud ja -kulud	802	645
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 381	13 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 381	13 302

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Best Place OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on lühendatud aruanne ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab vastava ministri määrus (edaspidi Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhend). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EURO-des.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Finantsinvesteeringud

Aktsiad

Nii lühi- kui ka pikaajalised investeeringud aktsiatesse (välja arvatus osalused sidus- ja tütaretevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse bilansis enamasti ümberhinnatuna bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele.

Erandina kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil need aktsiad, mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata.

Aksia õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse järgmisi meetodeid:

- börsil noteeritud ettevõtete aktsiate ümberhindamise aluseks võetakse aktsia sulgemishind bilansipäeval;
- börsil mittenoteeritud aktsiatele, mille emitendi kohta on olemas pikaajaline ning usaldusväärne finantsinfo, tuletatakse õiglane väärtus äriahanduses kasutatava dividendide diskonteerimise meetodi alusel.

Võlakirjad

Nii lühi- kui pikaajalised investeeringud võlakirjadesse kajastatakse bilansis ümberhinnatuna õiglasele väärtusele, mis kehtis bilansipäeval.

Erandina kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil need võlakirjad, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või mida hoitakse nende kustutustähtpäevani.

Börsil noteeritud võlakirja õiglase väärtuse aluseks võetakse selle sulgemishind bilansipäeval.

Börsil noteerimata ning kustutustähtpäevani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Nende võlakirjade kohta tehakse perioodiliselt väärtuse teste. Kui ilmneb, et võlakirja kaetav väärtus on langenud alla bilansilise maksumuse, hinnatakse võlakirjad alla nende kaetavale väärtusele.

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, arvestades saadud informatsiooni ostja maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning kajastatud arvestusregistris "Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed, antud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil amandatud nõuded, 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 majandustegevuseks. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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). Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel soetusmaksumuse meetodil kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega 1000 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 EUR kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse. Kasutulele võtmisel ja kuludesse kantud väheväärtusliku inventari 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 võimaliku väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada põhivara objektil tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes. Materiaalse põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Inventar	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumist 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.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

- Osahõingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Sularaha kassas	688	5 284	
Arvelduskontod	146	371	
Kokku raha	834	5 655	2

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	42 341	42 341	
Ostjatelt laekumata arved	42 341	42 341	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 242	13 242	
Muud nõuded	87 921	87 921	
Laenunõuded	81 769	81 769	
Intressinõuded	6 152	6 152	
Ettemaksed	2 658	2 658	
Tulevaste perioodide kulud	2 658	2 658	
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 162	146 162	3
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 927	22 927	
Ostjatelt laekumata arved	22 927	22 927	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 120	15 120	
Muud nõuded	16 270	16 270	
Laenunõuded	12 100	12 100	
Intressinõuded	4 170	4 170	
Ettemaksed	3 001	3 001	
Tulevaste perioodide kulud	3 001	3 001	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 318	57 318	3

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2017	15 731	15 731	
Soetamine	28 952	28 952	
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 759	-2 759	
31.12.2018	41 924	41 924	4
		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2018	41 924	41 924	
Soetamine	11 654	11 654	
Müük müügihinnas või lunastamine	-49 108	-49 108	
31.12.2019	4 470	4 470	4

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	825 000	825 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	825 000	825 000
Müügid	-475 000	-475 000
31.12.2018		
Soetusmaksumus	350 000	350 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	350 000	350 000
Ümberliigitamised	215 963	215 963
31.12.2019		
Soetusmaksumus	565 963	565 963
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	565 963	565 963

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	20 000	663 172	9 589	10 630	703 391
Akumuleeritud kulum	0	0	-1 730	-3 560	-5 290
Jääkmaksumus	20 000	663 172	7 859	7 070	698 101
Ostud ja parendused		106 705		3 395	110 100
Amortisatsioonikulu			-1 918	-2 522	-4 440
Müügid (jääkmaksumuses)		-5 000			-5 000
31.12.2018					
Soetusmaksumus	20 000	764 877	9 589	14 025	808 491
Akumuleeritud kulum	0	0	-3 648	-6 082	-9 730
Jääkmaksumus	20 000	764 877	5 941	7 943	798 761
Ostud ja parendused		20 939			20 939
Amortisatsioonikulu			-1 920	-2 796	-4 716
Ümberliigitamised		-215 963			-215 963
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega		-215 963			-215 963
31.12.2019					
Soetusmaksumus	20 000	569 853	9 589	14 025	613 467
Akumuleeritud kulum	0	0	-5 568	-8 878	-14 446
Jääkmaksumus	20 000	569 853	4 021	5 147	599 021

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud ettevõtted	212 650	212 650			
Pangalaen	152 062	152 062			
Lühiajalised laenud kokku	364 712	364 712			
Pikaajalised laenud					
Omanikult saadud laen	314 000		314 000		
Pikaajalised laenud kokku	314 000		314 000		
Laenukohustised kokku	678 712	364 712	314 000		7

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud ettevõtted	141 800	141 800			
Lühiajalised laenud kokku	141 800	141 800			
Pikaajalised laenud					
Omanikult saadud laen	385 000		385 000		
Pangalaen	107 428	14 372	93 056		
Pikaajalised laenud kokku	492 428	14 372	478 056		
Laenukohustised kokku	634 228	156 172	478 056		7

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 760	13 760	
Maksuvõlad	37	37	
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	
Muud saadud ettemaksed	1 100	1 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 897	14 897	8

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 300	17 300	
Saadud ettemaksed	1 670	1 670	
Muud saadud ettemaksed	1 670	1 670	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 970	18 970	8

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	314 000	385 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.09.2020

Best Place OÜ (registrikood: 12770039) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTTI LÕUGAS	Juhatuse liige	24.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 381
Kokku	120 341
Jaotamine	
Kokku	120 341

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68765	53.48%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	47818	37.19%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	12000	9.33%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Antti Lõugas	36701300244	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5084116
E-posti aadress	arved@bestplace.ee