

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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: metsavello@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Best Place OÜ on asutatud 16.12.2014. Ettevõtte alustas majandustegevust 2015. aasta märtsis.

Peamised tegevusalad on investeerimine kinnisvarasse, varade haldamine ja üüritulu saamine ostetud kinnisvaralt.

Nende tegevusalade tulu moodustas 2020. aastal 54% käibest.

Kõrvaltegevustena on kinnistute vahendustegevus, mis moodustas 2020. aastal 31% käibest ja juhtimisalane tegevus, mis moodustas 15% kogukäibest.

Ettevõtte juhatus koosneb 1 liikmest. 2020 a ei ole juhatuse liikmele tasu makstud.

2020. aastal läks ettevõtte üle kinnisvarainvesteeringute arvestamisel soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile.

2021a.-l on plaanis jätkata sama tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 091	834	
Finantsinvesteeringud	216 774	0	2
Nõuded ja ettemaksed	73 333	146 162	3
Kokku käibevarad	298 198	146 996	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 225	0	
Finantsinvesteeringud	0	4 470	5
Kinnisvarainvesteeringud	2 070 000	565 963	6
Materiaalsed põhivarad	2 799	599 021	7
Kokku põhivarad	2 074 024	1 169 454	
Kokku varad	2 372 222	1 316 450	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	166 447	364 712	8
Võlad ja ettemaksed	5 794	14 897	9
Kokku lühiajalised kohustised	172 241	379 609	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 269 466	314 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 269 466	314 000	
Kokku kohustised	1 441 707	693 609	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	0	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 341	97 960	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	807 674	22 381	
Kokku omakapital	930 515	622 841	
Kokku kohustised ja omakapital	2 372 222	1 316 450	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	95 340	128 583	10
Muud äritulud	752 911	335	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 474	-5 665	
Mitmesugused tegevuskulud	-65 270	-95 288	
Tööjõukulud	-139	0	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 974	-4 716	
Muud ärikulud	-18 975	-3 017	
Ärikasum (kahjum)	756 419	20 232	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	3 269	
Intressitulud	473	1 982	
Intressikulud	-4 582	-3 904	
Muud finantstulud ja -kulud	55 364	802	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	807 674	22 381	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	807 674	22 381	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Best Place OÜ 2020. 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 tütarettevõtjates, 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, määrares 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 kaetava 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2019	0	0
Soetamine	168 712	168 712
Müük müügihinnas või lunastamine	-11 825	-11 825
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	55 417	55 417
Muud	4 470	4 470
31.12.2020	216 774	216 774

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 929	3 929
Ostjatelt laekumata arved	3 929	3 929
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 035	9 035
Muud nõuded	60 369	60 369
Laenunõuded	57 050	57 050
Intressinõuded	3 319	3 319
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 333	73 333
	31.12.2019	12 kuu jooksul
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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	9 035		13 242	37
Sotsiaalmaks		17		
Kohustuslik kogumispension		1		
Töötuskindlustusmaksed		1		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 035	19	13 242	37

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	4 470	4 470
Muud	-4 470	-4 470
31.12.2020	0	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Muud muutused	-565 963	-565 963
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	565 963
Ostud ja parendused	165 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	749 289
Ümberliigitamised	589 748
31.12.2020	2 070 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	38 412	

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
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
Amortisatsioonikulu			-1 925	-2 119	-4 044
Müügid (jääkmaksumuses)	-20 000				-20 000
Ümberliigitamised		-569 853		-2 325	-572 178
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega		-569 853		-2 325	-572 178
31.12.2020					
Soetusmaksumus	0	0	9 589	10 630	20 219
Akumuleeritud kulum	0	0	-7 493	-9 927	-17 420
Jääkmaksumus	0	0	2 096	703	2 799

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Maa	15 000	
Kokku	15 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Ettevõtted	88 255	88 255			0-4	eur	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	88 255	88 255					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	125 012	27 892	97 120		2,5-3,9% +euribor	eur	23.11.2025
Omanikulaen	650 300	50 300		600 000	0	eur	31.12.2029
Ettevõttelaen	572 346		572 346			eur	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 347 658	78 192	669 466	600 000			
Laenukohustised kokku	1 435 913	166 447	669 466	600 000			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 005	5 005
Võlad töövõtjatele	52	52
Maksuvõlad	19	19
Muud võlad	18	18
Muud viitvõlad	18	18
Saadud ettemaksed	700	700
Muud saadud ettemaksed	700	700
Kokku võlad ja ettemaksed	5 794	5 794
	31.12.2019	12 kuu jooksul
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

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	95 340	128 583
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	95 340	128 583
Kokku müügitulu	95 340	128 583
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	38 412	68 765
Vahendustegevus ja metsahindamine	29 379	0
Ärinõustamine, juhtimisteenus	14 615	12 000
Muu kinnisvarahaldus	12 934	47 818
Kokku müügitulu	95 340	128 583

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	749 289	0
Muud	3 622	335
Kokku muud äritulud	752 911	335

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	104	0
Sotsiaalmaksud	35	0
Kokku tööjõukulud	139	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 540	1 255 169	314 000

Laenud

2020	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
omanikuga seotud	79 150	98 869	429 844	209 725	0-4	eur	31.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020
	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 666

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2021

Best Place OÜ (registrikood: 12770039) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTTI LÕUGAS	Juhatuse liige	04.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	807 674
Kokku	928 015
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	928 015
Kokku	928 015

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38413	40.29%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	29379	30.81%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	14615	15.33%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	12933	13.57%	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	metsavello@gmail.com