

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Happy Life OÜ

registrikood: 11808691

tänava/talu nimi, Kaasiku tee 15

maja ja korteri number:

küla: Rae küla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75310

telefon: +372 5157588

e-posti aadress: liis.kimsto@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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

2018. aastal jätkas ettevõtte oma strateegiat üüriportfelli kasvatamisel. Veebruaris ja septembris osteti kaks korterit, millest üks vajab enne üürile andmist ka väikest remonti. Korteris sai remont tehtud ning mõlemad objektid leidsid endale kiiresti üürilised. Tehingud finantseeriti osaliselt ettevõtte osanike poolt antud pikaajalise laenu abil ja osaliselt pangalaenu abil. Pangalaenu kaasamisel hoiab ettevõtte konservatiivset joont, LTV (loan-to-value) ei ületa 60%.

Investeeringute tulemusena kasvas müügitulu 95 %. Põhivara kasvas 263 213 eurole (2017: 172 193 eurot) ja puhaskasum kasvas 1,6 korda 13 301 euroni (2017: 8 375 eurot).

2018. aasta lõpu seisuga omab ettevõtte Harjumaal kaheksat heas korras üürikorterit, mis kõik on pikaajalistele rentnikele välja renditud. 2019. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraportfelli kasvatamist ning osta 1-2 üürikorterit.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 284	4 977	2
Kokku käibevarad	3 284	4 977	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	20 109	10 109	
Kinnisvarainvesteeringud	253 256	162 084	3
Kokku põhivarad	273 365	172 193	
Kokku varad	276 649	177 170	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	62 378	56 395	5
Võlad ja ettemaksed	2 470	1 840	
Kokku lühiajalised kohustised	64 848	58 235	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	129 405	49 840	5
Kokku pikaajalised kohustised	129 405	49 840	
Kokku kohustised	194 253	108 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	55 000	55 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 095	5 720	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 301	8 375	
Kokku omakapital	82 396	69 095	
Kokku kohustised ja omakapital	276 649	177 170	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	26 545	13 819	5
Muud äritulud	340	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 646	-2 051	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 086	-753	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 502	-2 401	
Ärikasum (kahjum)	15 651	8 614	
Intressitulud	0	109	
Intressikulud	-2 350	-348	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 301	8 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 301	8 375	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Happy Life OÜ 2018. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel kasutatakse kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogudes kassas olevat sularaha, arvelduskonto- ja hoiuse jääke.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid (korterid), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 700 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasutusead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Materiaalse põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seonduvad riskid on läinud üle müüjalt ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Üüritulu kajastatakse tekkepõhiselt. Üüriteenuse osutamisega kaasnevad kulutused kajastatakse proportsionaalselt samas perioodis nagu teenuse osutamisega saadavad tulud.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	1	0
Arvelduskontod	3 283	4 977
Kokku raha	3 284	4 977

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	166 539	166 539
Akumuleeritud kulum	-4 455	-4 455
Jääkmaksumus	162 084	162 084
Ostud ja parendused	96 674	96 674
Amortisatsioonikulu	-5 502	-5 502
31.12.2018		
Soetusmaksumus	263 213	263 213
Akumuleeritud kulum	-9 957	-9 957
Jääkmaksumus	253 256	253 256

	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 545	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 732	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Osanike laenud	51 000	51 000			0%	EUR	2019	6
Pangalaenud	11 378	11 378			2,7%	EUR	2019	
Lühiajalised laenud kokku	62 378	62 378						
Pikaajalised laenud								
Osanike laenud	37 000	0	0	37 000	0%	EUR	2027-2029	6
Pangalaenud	92 405	0	92 405	0	2,7%	EUR	2022-2023	
Pikaajalised laenud kokku	129 405	0	92 405	37 000				
Laenukohustised kokku	191 783	62 378	92 405	37 000				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Osanike laen	51 000	51 000			0%	EUR	2018	6
Pangalaenud	5 395	5 395			2,7%	EUR	2018	
Lühiajalised laenud kokku	56 395	56 395						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	49 840	0	49 840	0	2,7%	EUR	2022	
Pikaajalised laenud kokku	49 840	0	49 840	0				
Laenukohustised kokku	106 235	56 395	49 840	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	187 176	94 210
Kokku	187 176	94 210

Pangalaenude tagatiseks on hüpoteek ettevõtte 4-le (2017: 2) korterile.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 545	13 819
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 545	13 819
Kokku müügitulu	26 545	13 819
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	26 545	13 819
Kokku müügitulu	26 545	13 819

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Osanik	88 000	51 000

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Osanik	51 000	0%	2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Osanik	37 000	0%	2027-2029

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Osanik	51 000	0%	EUR	2018

Osaühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2019

Happy Life OÜ (registrikood: 11808691) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERKO KIMSTO	Juhatuse liige	10.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 301
Kokku	27 396
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 396
Kokku	27 396

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 301
Kokku	27 396
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 396
Kokku	27 396

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26545	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Merko Kimsto	37704292736		27500 EUR (Lihtomand)
Liis Kimsto	47402110336		27500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5157588
E-posti aadress	liis.kimsto@gmail.com