

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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 Materiaalsed põhivarad	7
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Tööjõukulud	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Algusaastatel (2009-2015) tegeles ettevõtte tervist parandavate seadmete impordi ja jaemüügiga. 2015. aasta alguses otsustas ettevõtte juhtkond muuta tegevussuunda ning hakati üles ehitama elukondliku üürikinnisvara portfelli. Ettevõtte plaanib suurendada kinnisvaraportfelli igal aastal 1-2 objekti võrra ja saavutada omakapitali tootluseks minimaalselt 8%. Aastaks 2027 on plaanis luua 20-25-st üürikorterist koosnev kinnisvaraportfell. Kogu tegevuskasum investeeritakse uutesse kinnisvaraobjektidesse, dividendi väljamakseid pole ettevõttel plaanis teha. Ettevõtte juhtkond on majanduse ja finantsalase kõrgharidusega, kinnisvara alase kompetentsi tõstmiseks on osaletud mitmel kinnisvarakoolitusel, loetud erialakirjandust ja täiendatud end muul moel.

2017. aastal jätkas ettevõtte oma strateegiat üüriportfelli kasvatamisel. Septembris ja oktoobris osteti laenukapitali abil kaks üürikorterit, mis kohe ka välja üüriti. Tehingud finantseeriti osaliselt ettevõtte osanike poolt antud pikaajalise intressita laenu abil ja osaliselt pangalaenu abil. Pangalaenu kaasamisel hoiab ettevõtte konservatiivset joont, LTV (loan-to-value) ei ületa 60%.

Investeeringute tulemusena kasvas müügitulu 32,5%. Põhivara kasvas 172 193 eurole (74 667 eurot 2016. aastal) ja puhaskasum kasvas enam kui kaks korda 8375 euroni (3619 eurot 2016. aastal). 2017. aasta lõpu seisuga omab ettevõtte kuut heas korras üürikorterit, mis kõik on pikaajalistele rentnikele välja renditud.

2018. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraportfelli kasvatamist ning osta 1-2 üürikorterit.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 977	2 173	2
Nõuded ja ettemaksed	0	89	
Kokku käibevarad	4 977	2 262	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	10 109	5 000	
Materiaalsed põhivarad	162 084	69 667	3
Kokku põhivarad	172 193	74 667	
Kokku varad	177 170	76 929	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	56 395	15 000	
Võlad ja ettemaksed	1 840	1 209	
Kokku lühiajalised kohustised	58 235	16 209	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	49 840	0	
Kokku pikaajalised kohustised	49 840	0	
Kokku kohustised	108 075	16 209	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	55 000	55 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 720	2 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 375	3 619	
Kokku omakapital	69 095	60 720	
Kokku kohustised ja omakapital	177 170	76 929	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	13 819	10 428
Muud äritulud	0	40
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 051	-4 923
Mitmesugused tegevuskulud	-753	-387
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 401	-1 540
Ärikasum (kahjum)	8 614	3 618
Intressitulud	109	0
Intressikulud	-348	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 375	3 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 375	3 619

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Happy Life OÜ 2016. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV 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.

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 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot 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 640

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	0	26
Arvelduskontod	4 977	2 147
Kokku raha	4 977	2 173

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	31 158	31 158
Akumuleeritud kulum	-529	-529
Jääkmaksumus	30 629	30 629
Ostud ja parendused	40 578	40 578
Amortisatsioonikulu	-1 540	-1 540
31.12.2016		
Soetusmaksumus	71 736	71 736
Akumuleeritud kulum	-2 069	-2 069
Jääkmaksumus	69 667	69 667
Ostud ja parendused	94 803	94 803
Amortisatsioonikulu	-2 386	-2 386
31.12.2017		
Soetusmaksumus	166 539	166 539
Akumuleeritud kulum	-4 455	-4 455
Jääkmaksumus	162 084	162 084

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 819	10 428
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 819	10 428
Kokku müügitulu	13 819	10 428
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kaupade müük	0	724
Üüritud	13 819	9 704
Kokku müügitulu	13 819	10 428

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Osanik	51 000	15 000

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

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Osanik	15 000	0%	EUR	2017

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2018

Happy Life OÜ (registrikood: 11808691) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS KIMSTO	Juhatuse liige	20.03.2018
MERKO KIMSTO	Juhatuse liige	24.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 375
Kokku	14 095
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 095
Kokku	14 095

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 375
Kokku	14 095
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 095
Kokku	14 095

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13819	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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