

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: HI-RICH OÜ

registrikood: 11957273

tänavatänu nimi, Aia tn 21-14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 53472294

e-posti aadress: aavo.rannaste@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ HI-RICH on asutatud juunis 2010. aastal. Äriühing on jätkuvalt tegutsev. 2018. aastal planeerib OÜ HI-RICH põhitegevust jätkata kinnisvara investeringutega (korterite ostmise, üürimise eesmärgil) ja olemasolevate korterite üürimisega.

2017 aasta põhiliseks tegevusalaks on planeeritud korterite ostmise, renoveerimise, müügi ja üürimise.

(EMTAK: 68101, 68201)

2018 aastal on plaanis jätkata ainult korterite soetamisega üürimise eesmärgil ja olemasolevate korterite välja üürimisega.

Tulud, kulud ja kasum

2017.aastal oli OÜ HI - RICH müügitulu 354 709. €, kauba- ja materjalikulud olid 93 644. €, mitmesugused tegevuskulud olid 114 955. €, tööjõukulud olid 18 393. €. 2017. majandusaasta lõppes 105 751. € suuruse kasumiga.

2017. aastal tekkinud kasum oli suuresti põhjustatud osade üürikorterite müümisega, saadud raha eest tasutakse osad laenud täielikult ja soetatatakse edasi uusi üürikortereid.

Majanduskeskkond ja selle mõjud

2017. aasta oli edukas kinnisvara soetamise, renoveerimise ja müügi osas.

Peamised finantssuhtarvud (eurodes)

	2017.a	2016.a
Müügitulu	354 709	812 410
Ärikasum	111 745	63 861
Puhaskasum	105 751	44 554
Varad	713 540	215 489
Omakapital	272 139	166 388
ROA (puhaskasum / varad)	14,8%	20,7%
ROE (puhaskasum / omakapital)	38,9%	26,8%

Investeeringud

Arendus- ja uurimusväljaminekuid ettevõtte arengukava kohaselt lõppenud majandusaastal ei tehtud ning ei planeerita olulises osas teha ka järgmisel 2018. majandusaastal. 2017 aastal teenitud kasumi eest soetatatakse ettevõttele juurde rendikinnisvara ja soovatakse ka edaspidi jätkata sama strateegiaga.

Personal

2017.aastal oli OÜ HI-RICH keskmine töötajate arv 3 ning aruandeperioodil arvestati töötasudeks kokku 13 810. Eurot (bruto tasud).

Juhatusel liikmed töötasid töölepingu alusel.

OÜ HI-RICH tasus kahele juhatuseliikmele töötasusid kokku 12 000. Eurot (bruto tasu).

2018. aastal jätkab töölepingu alusel üks juhatuse liige.

Juhatusel liige:

Aavo Rannaste

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 946	44 017	2
Nõuded ja ettemaksed	8 774	7 032	3,4,5
Kokku käibevarad	11 720	51 049	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	701 820	158 269	6
Materiaalsed põhivarad	0	6 171	
Kokku põhivarad	701 820	164 440	
Kokku varad	713 540	215 489	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	283 926	43 610	7
Võlad ja ettemaksed	5 331	5 491	8,9
Kokku lühiajalised kohustised	289 257	49 101	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	152 144	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	152 144	0	
Kokku kohustised	441 401	49 101	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 832	119 278	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 751	44 554	
Kokku omakapital	272 139	166 388	
Kokku kohustised ja omakapital	713 540	215 489	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	354 709	812 410	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-93 644	-615 802	12
Mitmesugused tegevuskulud	-114 955	-98 350	13
Tööjõukulud	-18 393	-19 158	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 972	-15 239	6
Ärikasum (kahjum)	111 745	63 861	
Intressikulud	-5 994	-19 307	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	105 751	44 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 751	44 554	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ HI-RICH raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on kirjutatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamis- seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadeolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Aruandeaasta koostamisel äriühingul ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varad, mille soetusmaksumus on suurem kui 501.00 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 501.€ kantakse kuludesse väheväärtusliku varana ja koguselist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Uutelt põhivahenditelt hakatakse kulumit arvestama kasutusse võtmisele järgnevast kuust ja lõpetatakse põhivara väljalangemise kuust.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara tema soetusmaksumusest, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igal põhivara objektil eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad kinnisvarainvesteeringutele, alates aastast 2014 on 5% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 501,00 €

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mille tõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Aruandeperioodi jooksul teenitud tuludest arvatakse maha samade tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel kui ka nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt on tulumaksu objektiks ettevõtte kasumi asemel

väljamakstud dividendid. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajasta potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba (oma)

kapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega,

on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks ettevõtte omanikke, juhatuse liikmeid ja nende

lähedasi pereliikmeid ning nendega seotud ettevõtteid juhul kui eeldatakse

olulise mõju olemasolu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	2 155	3 462
Arvelduskontod	791	40 555
Kokku raha	2 946	44 017

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 256	3 256	
Ostjatelt laekumata arved	3 256	3 256	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	563	563	5
Ettemaksed	4 955	4 955	
Muud makstud ettemaksed	4 955	4 955	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 774	8 774	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 411	2 411	
Ostjatelt laekumata arved	2 411	2 411	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	341	341	5
Ettemaksed	4 280	4 280	
Muud makstud ettemaksed	4 280	4 280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 032	7 032	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	3 256	2 411	
Tasumata arved	3 256	2 411	3
Kokku nõuded ostjate vastu	3 256	2 411	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	406		131	
Üksikisiku tulumaks		1 640		870
Sotsiaalmaks		380		475
Kohustuslik kogumispension		20		14
Töötuskindlustusmaksed		25		30
Ettemaksukonto jääk	157		210	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	563	2 065	341	1 389

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	472 980	472 980
Akumuleeritud kulum	-13 381	-13 381
Jääkmaksumus	459 599	459 599
Müügid	-279 599	-279 599
Amortisatsioonikulu	-21 731	-21 731
31.12.2016		
Soetusmaksumus	180 000	180 000
Akumuleeritud kulum	-21 731	-21 731
Jääkmaksumus	158 269	158 269
Ostud ja parendused	624 900	624 900
Müügid	-81 000	-81 000
Amortisatsioonikulu	-349	-349
31.12.2017		
Soetusmaksumus	723 900	723 900
Akumuleeritud kulum	-22 080	-22 080
Jääkmaksumus	701 820	701 820

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	171 609	149 510
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	99 406	95 983

2017 müüdi kolm korteriomandit, Akadeemia 42-55, Lõime 27 - 9 ja SÕle 48-1, kõik Tallinnas ning saadud tuluga soetati E.Vilde tee: 133, 137; 15,51,53,55,57,161, 171,173,175,177; 3,167/169,179/181. Kari 24 - 25; Tuukri 1B - 52; Kopli 81 - 62 kõik Tallinnas.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	169 477	169 477			0%	EUR	tähtajatu
Laen sidusettevõtetelt	8 000	8 000			12%	EUR	tähtajatu
Citadele bank (arvelduskrediit)	95 738	95 738			4,5%	EUR	24.05.2018
Lühiajalised laenud kokku	273 215	273 215					
Pikaajalised võlakirjad							
Coop banka laen	162 855	10 711	152 144		5%+ 6 k. euribor	EUR	30.06.2028
Pikaajalised võlakirjad kokku	162 855	10 711	152 144				
Laenukohustised kokku	436 070	283 926	152 144				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	43 610	43 610			0%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	43 610	43 610					
Laenukohustised kokku	43 610	43 610					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 101	3 101
Võlad töövõtjatele	163	163
Maksuvõlad	2 065	2 065
Muud võlad	2	2
Muud viitvõlad	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	5 331	5 331
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 179	2 179
Võlad töövõtjatele	1 919	1 919
Maksuvõlad	1 389	1 389
Muud võlad	4	4
Muud viitvõlad	4	4
Kokku võlad ja ettemaksed	5 491	5 491

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
tasumata arved	3 101	2 179
Kokku võlad tarnijatele	3 101	2 179

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osakapitali nimiväärtus a`` 1278.€		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	354 709	812 410
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	354 709	812 410
Kokku müügitulu	354 709	812 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaramüük	183 100	662 900
Üüritulu	171 609	149 510
Kokku müügitulu	354 709	812 410

2017 aastal põhiline sissetulek oli üüritulud ja kinnisvara investeringud (ost-remont-müük).

2018 aastal plaanitakse antud tegevust jätkata.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	75 348	601 593
Energia	2 451	2 449
Kütus	2 451	2 449
renditasu	15 845	11 760
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	93 644	615 802

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	803	1 514
reklaam	466	717
üürikulud	99 406	75 863
abimaterjalid	2 200	2 100
panga teenus	300	357
transpordi hooldus	1 224	3 812
telefonikulud	1 059	2 368
varakindlustus	717	0
koolituskulud	5 541	3 075
Muud	3 239	8 544
Kokku mitmesugused tegevuskulud	114 955	98 350

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	13 810	14 841
Sotsiaalmaksud	4 466	4 317
Töötuskindlustuskulu	117	0
Kokku tööjõukulud	18 393	19 158
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	4

Lisa tööjõudu ei planeerita kaasata.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	8 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	169 477	43 610

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
MOPSTER OÜ	4 000		12%	EUR	tähtajatu
RICHSTONE OÜ	4 000		12%	EUR	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanike laen	132 921	7 054	0%	EUR	tähtajatu

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
TXDO OÜ	1 109	1 109	0%	EUR	
RICHSTONE OÜ	50	50	0%	EUR	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanike laen	78 772	76 342	0%	EUR	tähtajatu

2017. aastal töötasid mõlemad juhatuseliikmed töölepingu alusel ja said selle eest vastavat tasu. 2018 aastal töötab üks juhatuse liige töölepingu alusel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2018

HI-RICH OÜ (registrikood: 11957273) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO RANNASTE	Juhatuseliige	20.04.2018
ANNA RANNASTE	Juhatuseliige	05.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 751
Kokku	269 583
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	269 583
Kokku	269 583

2017. aasta kasum investeeritakse edasi ettevõttesse, dividende ei maksta.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 751
Kokku	269 583
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	269 583
Kokku	269 583

2017. aasta kasum investeeritakse ettevõttesse ja dividende ei maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	183100	51.62%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	171609	48.38%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Anna Rannaste	48104052224	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Aavo Rannaste	38309044241	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53472294
E-posti aadress	aavo.rannaste@gmail.com