

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: HI-RICH OÜ

registrikood: 11957273

tänava/talu nimi, Tuukri tn 1b-52

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

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	9
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	15

Tegevusaruanne

OÜ HI-RICH on asutatud juunis 2010. aastal. Äriühing on jätkuvalt tegutsev. 2022. aastal planeerib OÜ HI-RICH põhitegevust jätkata kinnisvara investeeringutega (korterite ostmise, üürimise eesmärgil) ja olemasolevate korterite üürimisega.

2021 aasta põhiliseks tegevusalaks oli planeeritud korterite ostmise, renoveerimise, müük ja üürimine.

(EMTAK: 68101, 68201)

2022 aastal on plaanis jätkata ainult korterite soetamisega üürimise eesmärgil ja olemasolevate korterite välja üürimisega.

Tulud, kulud ja kasum

2021.aastal oli OÜ HI-RICH müügitulu 1 256 524€, kauba- ja materjalikulud olid 961 167€, mitmesugused tegevuskulud olid 123 412€, tööjõukulud olid 3 474€. 2021. majandusaasta lõppes 212 547€ suuruse kasumiga.

2021. aastal tekkinud kasum oli suuresti põhjustatud osade üürikorterite üürituluga ja põhivara müügist saadud raha eest tasutakse osad laenud täielikult ja soetatakse edasi uusi üürikortereid.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

2022. aasta oli edukas kinnisvara soetamise, renoveerimise ja müügi osas.

Peamised finantssuhtarvud (eurodes)

	2021.a	2020.a
Müügitulu	1 256 524	313 686
Ärikasum	220 496	64 188
Puhaskasum	212 547	40 096
Varad	644 391	1 094 524
Omakapital	592 393	379 846
ROA (puhaskasum / varad)	33,0%	3,7%
ROE (puhaskasum / omakapital)	35,9%	10,6%

Investeeringud

Arendus- ja uurimiseväljaminekuid ettevõtte arengukava kohaselt lõppenud majandusaastal ei tehtud ning ei planeerita olulises osas teha ka järgmisel 2022. majandusaastal. 2021 aastal teenitud kasumi eest soetatakse ettevõttele juurde rendikinnisvara ja soovitakse ka edaspidi jätkata sama strateegiaga.???

Personal

2021.aastal oli OÜ HI-RICH keskmine töötajate arv 1 ning aruandeperioodil arvestati töötasudeks kokku 2 400. Eurot (bruto tasud).

Juhatusel liige töötas töölepingu alusel.

OÜ HI-RICH tasus juhatuseliikmele töötasu kokku 2 400. Eurot (bruto tasu).

2022. aastal jätkab töölepingu alusel üks juhatuse liige.

Juhatusel liige:

Anna Rannaste

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 456	106 041	2
Finantsinvesteeringud	405 000	0	6
Nõuded ja ettemaksud	6 435	9 183	3,4
Kokku käibevarad	414 891	115 224	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	229 500	979 300	6
Kokku põhivarad	229 500	979 300	
Kokku varad	644 391	1 094 524	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	45 217	340 255	7,15
Võlad ja ettemaksud	6 781	35 781	5,8,9
Kokku lühiajalised kohustised	51 998	376 036	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	338 642	7,15
Kokku pikaajalised kohustised	0	338 642	
Kokku kohustised	51 998	714 678	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	377 290	337 194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 547	40 096	
Kokku omakapital	592 393	379 846	
Kokku kohustised ja omakapital	644 391	1 094 524	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 256 524	313 686	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-909 142	-64 600	12
Mitmesugused tegevuskulud	-123 412	-133 611	13
Tööjõukulud	-3 474	-3 212	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-48 075	
Ärikasum (kahjum)	220 496	64 188	
Intressikulud	-7 949	-24 092	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	212 547	40 096	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 547	40 096	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ HI-RICH raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile 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 finantsaruandluse standardid, ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsioonimäärad kinnisvarainvesteeringutele, alates aastast 2014 on 5% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 501,00 €

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Korterid	20.a
----------	------

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 ettevõtte 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	13	1 302
Arvelduskontod	3 443	104 739
Kokku raha	3 456	106 041

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 980	1 980	
Ostjatelt laekumata arved	1 980	1 980	4
TAGATISED	4 455	4 455	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 435	6 435	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 228	4 228	
Ostjatelt laekumata arved	4 228	4 228	4
TAGATISED	4 955	4 955	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 183	9 183	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 980	4 228	
Tasumata arved	1 980	4 228	3
Kokku nõuded ostjate vastu	1 980	4 228	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	191	175
Sotsiaalmaks	198	
Kohustuslik kogumispension	12	
Töötuskindlustusmaksed	14	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	415	175

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 090 190	1 090 190
Akumuleeritud kulum	-80 525	-80 525
Jääkmaksumus	1 009 665	1 009 665
Ostud ja parendused	82 310	82 310
Müügid	-68 000	-68 000
Amortisatsioonikulu	-44 675	-44 675
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 104 500	1 104 500
Akumuleeritud kulum	-125 200	-125 200
Jääkmaksumus	979 300	979 300
Müügid	-849 500	-849 500
Amortisatsioonikulu	99 700	99 700
31.12.2021		
Soetusmaksumus	255 000	255 000
Akumuleeritud kulum	-25 500	-25 500
Jääkmaksumus	229 500	229 500

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 552 423	227 686
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	105 277	119 032
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 121 000	86 000

Aasta aruande esitamise ajal, suur osa kinnisvara investeeringuid müüdi ära.

Edaspidi väljutakse järk-järgult kõikidest kinnisvara investeeringutest.

Saadud tulude eest tehakse edaspidi finantsinvesteeringuid.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omaniku laen	45 217	45 217			0%	EUR	tähtajatu	15
Lühiajalised laenud kokku	45 217	45 217						
Laenukohustised kokku	45 217	45 217						
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omaniku laen	158 778	158 778			0%	EUR	tähtajatu	15
Investeeringislaen Coop bank	150 000	150 000			6%	EUR	19.11.2021.a	
Lühiajalised laenud kokku	308 778	308 778						
Pikaajalised laenud								
Coop banka investeeringislaen	370 119	31 477	338 642		5%+6 kuu euribor	EUR	30.06.2028.a	
Pikaajalised laenud kokku	370 119	31 477	338 642					
Laenukohustised kokku	678 897	340 255	338 642					

Laenukohustude pankade ees on täidetud ja kõik laenud tagastatud.

Laenud omanike ees on veel aktiivsed.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 084	5 084	9
Võlad töövõtjatele	263	263	
Maksuvõlad	415	415	5
Muud võlad	1 019	1 019	
Muud viitvõlad	1 019	1 019	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 781	6 781	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 573	35 573	9
Maksuvõlad	175	175	5
Muud võlad	33	33	
Muud viitvõlad	33	33	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 781	35 781	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
tasumata arved	5 084	35 573	8
Kokku võlad tarnijatele	5 084	35 573	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osakapitali nimiväärtus a`` 1278.€		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 256 524	313 686
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 256 524	313 686
Kokku müügitulu	1 256 524	313 686
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaramüük	1 121 000	86 000
Üüritulu	135 524	227 686
Kokku müügitulu	1 256 524	313 686

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	909 142	64 600
renditasu	0	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	909 142	64 600

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	2 554	3 186
Kütus	2 554	3 186
Riiklikud ja kohalikud maksud	538	549
reklaam	714	566
üürikulud	91 173	96 229
abimaterjalid	3 817	3 947
renditasu	10 500	10 441
transpordi hooldus ja rent	1 993	9 224
telefon-, - internetikulud	2 019	2 583
kantselei, - postikulud	613	892
koolitusekulud	1 050	1 633
Muud	8 441	4 361
Kokku mitmesugused tegevuskulud	123 412	133 611

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	2 663	2 426
Sotsiaalmaksud	811	767
Töötuskindlustuskulu	0	19
Kokku tööjõukulud	3 474	3 212
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2

Juhatuseliige töötasu töölepingu alusel. 2022. aastal rohkem töölisi ei ole plaanis palgata.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	164 237	31 838	36 681	159 394	0
Kokku laenukohustised	164 237	31 838	36 681	159 394	0
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 394	31 962	146 139	45 217	0
Kokku laenukohustised	159 394	31 962	146 139	45 217	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	2 663 159	1 847

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2022

HI-RICH OÜ (registrikood: 11957273) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO RANNASTE	Juhatuse liige	29.06.2022
ANNA RANNASTE	Juhatuse liige	29.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	377 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 547
Kokku	589 837
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	589 837
Kokku	589 837

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	377 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 547
Kokku	589 837
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	589 837
Kokku	589 837

Kasumit ettevõttest välja ei võeta, vaid planeeritakse refinantseerida.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1121000	89.21%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	135524	10.79%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Anna Rannaste	48104052224		1278 EUR (Lihtomand)
Aavo Rannaste	38309044241	Sauga alevik, Tori vald, Pärnu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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