

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osaühing Elukool

registrikood: 10717354

tänav a nimi, Aia tn

maja number: 3

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6271260

e-posti aadress: janno.rokk@palm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 13 Osakapital	19
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Intressikulud	21
Lisa 20 Intressitulud	21
Lisa 21 Tulumaks	21
Lisa 22 Seotud osapooled	21
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

OÜ Elukool kontserni moodustavad emaettevõtte OÜ Elukool, tütarettevõtted Väike Projekt OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Handling OÜ, Roncor Investments OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt OÜ, tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ, millede põhitegevusaladeks on kinnisvara haldus ja arendus.

2021.aastal oli kontserni konsolideeritud müügitulu 1 537 111 (2020.a. 1 534 329) eurot, kontserni puhaskasumiks kujunes aruandeaastal 1 172 909 (2020.a. 598 505) eurot.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid. Lepingud on sõlmitud eurodes ning seetõttu on valuutakursi muutuse risk minimaalne. Intressimäärad majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole oluliselt muutunud.

Kontserni töötajate arv aruandeaastal oli 8 (2020.a. 9) ja palgakulu koos kaasnevate sotsiaalmaksudega 92 793 (2020.a. 94 417) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	76,31	39,01
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,26	0,04
ROA (%)	5,11	3,02
ROE (%)	9,38	5,11

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

2021.aastal oli konsolideerimata Elukool OÜ müügitulu 378 340 (2020.a. 384 210) eurot.

Elukool OÜ töötajate arv aruandeaastal oli 1 (2020.a. 1) ja palgakulu koos kaasnevate sotsiaalmaksudega 9 634 (2020.a. 9 634) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,01	0,01
ROA (%)	6,31	3,64

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	793 892	234 889	2
Nõuded ja ettemaksed	72 069	70 853	3
Kokku käibevarad	865 961	305 742	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 722 969	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	20 298 000	19 473 000	7
Materiaalsed põhivarad	65 245	60 871	8
Kokku põhivarad	22 086 214	19 533 871	
Kokku varad	22 952 175	19 839 613	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	172 869	7 177 981	10
Võlad ja ettemaksed	209 843	211 277	11
Kokku lühiajalised kohustised	382 712	7 389 258	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 977 131	645 933	10
Võlad ja ettemaksed	84 380	84 380	11
Kokku pikaajalised kohustised	10 061 511	730 313	
Kokku kohustised	10 444 223	8 119 571	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 332 231	11 118 725	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 172 909	598 505	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	12 507 952	11 720 042	
Kokku omakapital	12 507 952	11 720 042	
Kokku kohustised ja omakapital	22 952 175	19 839 613	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 537 111	1 534 329	14
Muud äritulud	814 840	141 557	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-458 571	-482 297	16
Mitmesugused tegevuskulud	-275 133	-159 787	17
Tööjõukulud	-92 793	-94 417	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 026	-9 054	8
Ärikasum (kahjum)	1 512 428	930 331	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-5 000	0	6
Intressitulud	4 970	0	20
Intressikulud	-272 521	-255 571	19
Muud finantstulud ja -kulud	33	36	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 239 910	674 796	
Tulumaks	-67 001	-76 291	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 172 909	598 505	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 172 909	598 505	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 512 428	930 331	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	13 027	9 054	8
Muud korrigeerimised	-809 940	-133 000	15
Kokku korrigeerimised	-796 913	-123 946	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 216	9 673	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 389	877	
Laekunud intressid	33	10	
Makstud intressid	-257 683	-255 044	
Makstud ettevõtte tulumaks	-63 505	-57 820	
Kokku rahavood äritegevusest	390 755	504 081	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-17 401	-20 522	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 060	0	7
Antud laenud	-1 718 000	0	3
Antud laenude tagasimaksed	0	1 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 750 461	-19 022	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 150 000	0	10
Saadud laenude tagasimaksed	-7 823 914	-133 279	10
Makstud dividendid	-407 377	-309 616	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 918 709	-442 895	
Kokku rahavood	559 003	42 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	234 889	192 725	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	559 003	42 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	793 892	234 889	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	11 503 725	11 506 537
Aruandeaasta kasum (kahjum)			598 505	598 505
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2020	2 556	256	11 717 230	11 720 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 172 910	1 172 910
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2021	2 556	256	12 505 140	12 507 952

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Elukool OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Alates 01.01.2016. a. rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused, käesolev majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes keskmise suurusega konsolideerimisgrupi aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Elukool ning tema tütarettevõtete Väike Projekt OÜ, Handling OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Roncor Investments OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb lisades avalikustada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse kapitaliosaluses.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütaretevõtte. Sidusettevõtjaks loetakse osalusega 20-50%.

Emaettevõtja ja konsolideeritud aruannetes kajastatakse sidusettevõtjad kapitaliosaluse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. 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 majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning seda tehakse

kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerimiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	5 aastat

Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumise edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses, välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Sihtfinantseerimine

Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui:

- (a) sihtfinantseerimise laekumine on praktiliselt kindel; ja
- (b) sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Seotud osapooled

Elukool OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tüarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmneseid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis.

Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kassa	226	454
Arvelduskontod	793 666	234 435
Kokku raha	793 892	234 889

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	63 599	63 599		
Ostjatelt laekumata arved	63 599	63 599		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 055	1 055		4
Laenunõuded	1 718 300	300	1 718 000	22
Muud nõuded	4 985	16	4 969	
Intressinõuded	4 985	16	4 969	22
Ettemaksed	7 099	7 099		
Tulevaste perioodide kulud	1 497	1 497		
Muud makstud ettemaksed	5 602	5 602		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 795 038	72 069	1 722 969	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	58 189	58 189		
Ostjatelt laekumata arved	58 189	58 189		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 221	3 221		4
Laenunõuded	300	300		
Muud nõuded	14	14		
Intressinõuded	14	14		
Ettemaksed	9 129	9 129		
Tulevaste perioodide kulud	1 514	1 514		
Muud makstud ettemaksed	7 615	7 615		
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 853	70 853		

2021 aastal antud laen Airport Hotel OÜ-le summas 1 718 000 eurot, intess 7% , laenu tähtaeg 16.12.2026.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		15 790		7 952
Käibemaks	1 055	17 224	3 221	20 275
Üksikisiku tulumaks		3 621		1 474
Erisoodustuse tulumaks		98		381
Sotsiaalmaks		3 963		3 781
Kohustuslik kogumispension		102		81
Töötuskindlustusmaksed		244		216
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 055	41 042	3 221	34 160

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11414979	Rannavärava Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11338311	Väike Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10990372	Handling OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11169630	Roncor Investments OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Rannavärava Projekt OÜ	13 423 934		334 615	13 758 549
Väike Projekt OÜ	139 306		239 874	379 180
Handling OÜ	1 350 846	-30 000	395 770	1 716 616
Roncor Investments OÜ	90 050		12 119	102 169
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	15 004 136	-30 000	982 378	15 956 514

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
16375972	Airport Hotel OÜ	Eesti	68201	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Airport Hotel OÜ	0	5 000	-5 000	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	5 000	-5 000	0

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Airport Hotel OÜ	50	26.11.2021	5 000

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	19 340 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	133 000
31.12.2020	19 473 000
Ostud ja parendused	15 060
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	809 940
31.12.2021	20 298 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 041 782	1 030 323
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-458 571	-482 297

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2021.aasta hinnangus lähtutud iga objekti puhul võimalikust objektiivsest hinnangust. Seetõttu on kasutatud nii võrdlusmeetodit, kui ka tulumeetodit.

Kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse leidmiseks on kasutatud tulumeetodit.

Tulupõhine käsitus põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdsväärtust.

Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdsväärtuse kindlaksmääramises.

Aruandeaastal on kinnisvarainvesteeringu hindamisel arvestatud rahavoo tulude perioodiks 5+1 aastat, diskontomääraks 8,4 % ning kapitalisatsioonimääraks 6,3%, pindade vakantsuseks on arvestatud 3 %.

Kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse hindamisel on tuginetud atesteeritud hindaja eksperthinnangule.

Tulumeetodil on hinnatud üks kinnisvaraobjekt.

Hindamistulemuse täpsus on +/-10%.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse

võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Võrdlusmeetodil on hinnatud kaks kinnisvaraobjekti.

Hindamise täpsusklassiks on +/-15 % ja +/-20 %.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2019			
Soetusmaksumus	19 192	198 769	217 961
Akumuleeritud kulum	-15 372	-153 187	-168 559
Jääkmaksumus	3 820	45 582	49 402
Ostud ja parendused	10 638	9 884	20 522
Amortisatsioonikulu	-1 935	-7 118	-9 053
31.12.2020			
Soetusmaksumus	29 830	208 653	238 483
Akumuleeritud kulum	-17 307	-160 305	-177 612
Jääkmaksumus	12 523	48 348	60 871
Ostud ja parendused	7 683	9 718	17 401
Amortisatsioonikulu	-4 497	-8 530	-13 027
31.12.2021			
Soetusmaksumus	37 513	102 003	139 516
Akumuleeritud kulum	-21 804	-52 467	-74 271
Jääkmaksumus	15 709	49 536	65 245

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 041 782	1 030 323	7
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	20 298 000	19 473 000	

Kokku	20 298 000	19 473 000	
--------------	-------------------	-------------------	--

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	25 468	25 347	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	16 587	14 771	
1-5 aasta jooksul	24 326	40 913	

2019.aastal sõlmiti kasutusrendi leping SEB Liising AS-ga kestvusega 5 aastat, kasutusrendikulu 2021 aastal 18 178 EUR.

2019.aastal sõlmitud rendileping NG Eesti AS-ga . Kasutusrendikulu 2021 aastal 7290 EUR. Kasutusrendikulu moodustavad auto kasutusrent ja NG Eesti AS-ga seotud rendikulud .

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	1 200 000	15 468	1 184 532		Euribor + 2,9%	EUR	28.12.2026
LHV Pank	4 250 000	66 340	4 183 660		Euribor +3,5%	EUR	28.12.2026
LHV Pank	4 700 000	91 061	4 608 939		Euribor + 3,5%	EUR	28.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	10 150 000	172 869	9 977 131				
Laenukohustised kokku	10 150 000	172 869	9 977 131				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	3 549 484	2 903 551	645 933		2,15-2,45% + 6 kuu Euribor	EUR	25.08.2022
Luminor Bank AS	4 274 430	4 274 430	0		4%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	7 823 914	7 177 981	645 933				
Laenukohustised kokku	7 823 914	7 177 981	645 933				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	14 068 000	13 633 000
Ehitised	6 230 000	5 840 000
Kokku	20 298 000	19 473 000

2021 aastal toimus Luminor pangalaenu refintseerimine LHV Panga laenuga. LHV Panga laen 4 700 000 eurot.

Tagatisvara:

Panga kasuks esimesele järjekohale seatud/seatav/ülevõetav ühishüpoteek summas vähemalt

6 110 000 EUR (kuus miljonit ükssada kümme tuhat eurot) alljärgnevatele kinnistutele:

kinnistule asukohaga Narva mnt 7f, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 3584801);

kinnistule asukohaga Narva mnt 7h, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 3585001);

kinnistule asukohaga Hobujaama tänav T2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 3585301);

kinnistule asukohaga Hobujaama tn 12, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 11274950);

kinnistule asukohaga Hobujaama tn 14a, Kesklinna linnaosa, Harju maakond (registrios nr 11275050).

Laenusaaaja kohustub:

tagama, et Laenusaaaja auditeeritud majandusaasta aruannete põhjal moodustab Laenusaaaja laenukattekoraja (DSCR ehk EBITDA suhe intressikandvate kohustuste põhiosa tagasimaksete ja

intresside, välja arvatud Laenule allutatud laenudelt arvestatud, kuid välja maksmata intressid,

summasse) kõikide intressikandvate kohustuste suhtes vähemalt 1,1 (üks koma üks), kusjuures DSCR

arvutamisel võetakse arvesse ka Laenusaaaja poolt osaühingule Elukool (registrikood 10717354)

makstav juhtimistasu ning EBITDA hulka ei arvestata põhivara ümberhindlusi ega erakorralisi ja gapäevasest majandustegevusest väljuvaid tulusid.

2021 aastal toimus SEB pangalaenu refintseerimine LHV Panga laenuga. LHV Panga laen summas 1 200 000 eurot.

Tagatisvara:

LHV Panga kasuks esimestele järjekohtadele seatud/seatav/ülevõetav ühishüpoteek summas vähemalt

1 560 000 EUR (viis miljonit viissada kakskümmend viis tuhat eurot) kinnistule asukohaga Parda tn 1b, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 4674301).

2021 aastal toimus SEB pangalaenu refintseerimine LHV Panga laenuga. LHV Panga laen summas 4 250 000 eurot.

Tagatisvara:

LHV Panga kasuks esimestele järjekohtadele seatud/seatav/ülevõetav ühishüpoteek summas vähemalt

5 525 000 EUR (viis miljonit viissada kakskümmend viis tuhat eurot).

- osaühing Elukool (registrikood 10717354) garantii garantiilepingu nr G-20211201HA alusel.

Laenusaaaja kohustub:

- tagama, et alates 2021. aastast moodustab Laenusaaaja auditeeritud majandusaasta aruannete

põhjal Laenusaaaja laenukattekoraja (DSCR ehk EBITDA suhe intressikandvate kohustuste põhiosa

tagasimaksete ja intresside, välja arvatud Laenule allutatud laenudelt arvestatud, kuid välja maksmata

intressid, summasse) kõikide intressikandvate kohustuste suhtes vähemalt 1,1 (üks koma üks),

kusjuures DSCR arvutamisel võetakse arvesse ka Laenusaaaja poolt osaühingule Elukool makstav

juhtimistasu ning EBITDA hulka ei arvestata põhivara ümberhindlusi ega erakorralisi ja igapäevasest majandustegevusest väljuvaid tulusid.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	40 690	40 690		
Võlad töövõtjatele	10 921	10 921		
Maksuvõlad	41 042	41 042		4
Muud võlad	102 102	102 102		
Intressivõlad	16 737	16 737		
Dividendivõlad	63 056	63 056		
Muud viitvõlad	22 309	22 309		
Saadud ettemaksed	99 468	15 088	84 380	
Tulevaste perioodide tulud	1 679	1 679		
Muud saadud ettemaksed	97 789	13 409	84 380	
Kokku võlad ja ettemaksed	294 223	209 843	84 380	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	38 954	38 954		
Võlad töövõtjatele	9 357	9 357		
Maksuvõlad	34 160	34 160		4
Muud võlad	113 918	113 918		
Intressivõlad	1 477	1 477		
Dividendivõlad	85 433	85 433		
Muud viitvõlad	27 008	27 008		
Saadud ettemaksed	99 268	14 888	84 380	
Tulevaste perioodide tulud	1 479	1 479		
Muud saadud ettemaksed	97 789	13 409	84 380	
Kokku võlad ja ettemaksed	295 657	211 277	84 380	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 004 112	9 373 784
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 501 028	2 343 446
Kokku tingimuslikud kohustised	12 505 140	11 717 230

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 537 111	1 534 329
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 537 111	1 534 329
Kokku müügitulu	1 537 111	1 534 329
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	513 567	504 441
Renditulu	528 215	525 882
Kommunaaltulud	380 613	357 120
Muud tulud	114 716	146 886
Kokku müügitulu	1 537 111	1 534 329

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	809 940	133 000
Tulu sihtfinantseerimisest	0	5 386
Muud tulud	4 900	3 171
Kokku muud äritulud	814 840	141 557

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-147 539	-135 622
Energia	-188 742	-183 367
Elektrienergia	-174 640	-173 110
Soojusenergia	-14 102	-10 257
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-120 506	-162 124
Hoolduskulud	-1 784	-1 184
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-458 571	-482 297

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-10 029	-9 888
Mitmesugused bürookulud	-18 310	-21 134
Riiklikud ja kohalikud maksud	-25 697	-17 816
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-180
Reklaamikulud	-1 170	-3 688
Juriidilised kulud	-7 939	-1 933
Konsultatsiooniteenus	-14 575	-2 988
Autoga seotud kulud	-25 518	-26 083
Vahendustasud	0	-280
Lepingutasud	-97 326	-860
Audiitor teenuse kulu	-8 182	-7 892
Ostetud teenused	0	-44 309
Muud	-66 387	-22 736
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-275 133	-159 787

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-70 476	-71 193
Sotsiaalmaksud	-22 317	-23 224
Kokku tööjõukulud	-92 793	-94 417
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-272 521	-255 571
Kokku intressikulud	-272 521	-255 571

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	4 970	0
Kokku intressitulud	4 970	0

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	385 000	-67 001	385 000	-76 291
Eesti	385 000	-67 001	385 000	-76 291
Kokku	385 000	-67 001	385 000	-76 291

2021 aastal kuulutas Elukool dividende 385 000 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 67 001 eurot.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 722 970	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 722 970	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	1 718 000	1 718 000	4 970
Kokku antud laenud	0	1 718 000	1 718 000	4 970

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 200	7 200

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Palmgrupp OÜ soetas 2022 aastal korteriomandi Pikk 57, Tallinn summas 804 890 eurot.
Kinnisvarainvesteeringuks võeti täiendavalt laenu LHV Pangalt summas 620 000 eurot .

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	521	906
Nõuded ja ettemaksed	428	331
Kokku käibevarad	949	1 237
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	15 956 514	15 004 137
Nõuded ja ettemaksed	2 621 188	1 418 490
Materiaalsed põhivarad	21 250	21 250
Kokku põhivarad	18 598 952	16 443 877
Kokku varad	18 599 901	16 445 114
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	105 243	122 716
Kokku lühiajalised kohustised	105 243	122 716
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 790 823	4 436 769
Võlad ja ettemaksed	195 883	165 586
Kokku pikaajalised kohustised	5 986 706	4 602 355
Kokku kohustised	6 091 949	4 725 071
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 332 231	11 118 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 172 909	598 506
Kokku omakapital	12 507 952	11 720 043
Kokku kohustised ja omakapital	18 599 901	16 445 114

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	378 340	384 210
Mitmesugused tegevuskulud	-8 980	-6 232
Tööjõukulud	-9 634	-9 634
Kokku ärikasum (-kahjum)	359 726	368 344
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	982 377	406 042
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-5 000	0
Intressitulud	26 199	21 250
Intressikulud	-129 351	-120 839
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 233 951	674 797
Tulumaks	-61 042	-76 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 172 909	598 506

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	359 726	368 344
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-97	73
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 248	-704
Makstud ettevõtte tulumaks	-65 385	-57 820
Kokku rahavood äritegevusest	303 492	309 893
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-5 000	0
Antud laenud	-1 718 000	0
Antud laenude tagasimaksed	541 500	0
Laekunud dividendid	30 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 151 500	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 255 000	0
Makstud dividendid	-407 377	-309 616
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	847 623	-309 616
Kokku rahavood	-385	277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	906	629
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-385	277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	521	906

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	11 503 725	11 506 537
Aruandeaasta kasum (kahjum)			598 506	598 506
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2020	2 556	256	11 717 231	11 720 043
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-15 004 136
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				15 004 136
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				11 720 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 172 909	1 172 909
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2021	2 556	256	12 505 140	12 507 952
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-15 956 514
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				15 956 514
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				12 507 952

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.08.2022

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	23.08.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Elukool osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Elukool konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et vältida kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infotele või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
23. august 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	23.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 332 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 172 909
Kokku	12 505 140
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 505 140
Kokku	12 505 140

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	378340	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janno Rokk	36905302710		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	janno.rokk@palm.ee