

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Õpetaja Maja OÜ

registrikood: 12394300

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Väike-Turu tn 5-81

postisihthnumber: 51013

e-posti aadress: opetaja.maja@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Õpetaja Maja OÜ on Eesti kapitalil tegutsev ettevõte, mis omab äri- ja büroohoonet Tartu linnas aadressil Õpetaja 9a ja tegeleb büroo- ja äripindade üürileandmisega.

Lisaks omab osaühing kinnistut Tartu linnas. Vastavalt detailplaneeringule tuleb kinnistule koostada tehnovõrkude ja teede projekt. Peale nimetatud toiminguid saab objekti jagada iseseisvateks kinnistuteks.

Aruandeperioodil üüriti välja büroopindu, millelt saadi üüritulu 77 551 (2022.a. 91 302) eurot ning tegeleti tehnovõrkude projekti koostamisega. 2024.aastal jätkab ettevõtte büroohoone haldamist ja üüriteenuste osutamist ning teostab kinnistute jagamiseks vajalikke eeltöid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 665	28 507	
Nõuded ja ettemaksed	39 253	86 634	2
Varud	337 620	327 055	3
Kokku käibevarad	407 538	442 196	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 010 520	1 014 820	4
Materiaalsed põhivarad	87 074	20 122	
Kokku põhivarad	1 097 594	1 034 942	
Kokku varad	1 505 132	1 477 138	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	212 649	227 241	6
Kokku lühiajalised kohustised	212 649	227 241	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	907 635	952 879	5
Kokku pikaajalised kohustised	907 635	952 879	
Kokku kohustised	1 120 284	1 180 120	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	294 268	263 373	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 830	30 895	
Kokku omakapital	384 848	297 018	
Kokku kohustised ja omakapital	1 505 132	1 477 138	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	222 154	162 187	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 471	-61 954	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 942	-21 481	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 726	-9 402	
Muud ärikulud	-2 474	-2 481	
Ärikasum (kahjum)	134 541	66 869	
Intressitulud	103	5	
Intressikulud	-46 814	-35 979	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	87 830	30 895	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 830	30 895	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Õpetaja Maja liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegemist lühendatud raamatupidamise aruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud aruandes.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Arvestades asjaolusid, et hoone õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud, siis kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel).

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maade arvestuses kasutatakse õiglase väärtuse meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutused, 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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 5-15%

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Vastasel

juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtsega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid. Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse majandusaasta aruandes tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 614	19 614
Ostjatelt laekumata arved	19 614	19 614
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 639	19 639
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 253	39 253
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 547	34 547
Ostjatelt laekumata arved	34 547	34 547
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	52 087	52 087
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 634	86 634

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	337 620	327 055
Lõpetamata ehitus	337 620	327 055
Kokku varud	337 620	327 055

Varudena on kajastatud kinnisvaraobjekti kruntideks jagamiseks vajalikke eeltöid.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-6 880	-6 880
Jääkmaksumus	853 120	853 120
Amortisatsioonikulu	-4 300	-4 300
31.12.2022		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-11 180	-11 180
Jääkmaksumus	848 820	848 820
Amortisatsioonikulu	-4 300	-4 300
31.12.2023		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-15 480	-15 480
Jääkmaksumus	844 520	844 520

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	166 000
31.12.2022	166 000
31.12.2023	166 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	77 551	91 302
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 617	19 084

Kinnisvarainvesteeringuna kajastab ettevõtte büroohoonet ja kinnistut Tartu linnas.

Ärihoonet kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnistut sihtotstarbega üldkasutatav maa kajastatakse õiglasest väärtuses, mille hindamiseks on kasutatud professionaalse hindaja teenust. Kinnistu kuulub kaasomandisse ja omanikud on kokku leppinud, et jagavad selle iseseisvateks kinnistuteks ning lõpetavad seejärel kaasomandi.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen äriühingult	605 000		605 000		5 %	eur	2025	
Laen äriühingult	302 635		302 635		5 %	eur	2026	
Pikaajalised laenud kokku	907 635		907 635					8
Laenukohustised kokku	907 635		907 635					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen äriühingult	655 000		655 000		5 %	eur	2025	
Laen äriühingult	297 879		297 879		5 %	eur	2026	
Pikaajalised laenud kokku	952 879		952 879					8
Laenukohustised kokku	952 879		952 879					

Vastavalt laenulepingule on aruandeperioodil kapitaliseeritud laenusummasse 14 756 eurot intressikulu (2022.a.4 879 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	171 654	171 654
Maksuvõlad	809	809
Muud võlad	32 058	32 058
Intressivõlad	32 058	32 058
Saadud ettemaksed	8 128	8 128
Tulevaste perioodide tulud	610	610
Muud saadud ettemaksed	7 518	7 518
Kokku võlad ja ettemaksed	212 649	212 649
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	178 020	178 020
Maksuvõlad	1 354	1 354
Muud võlad	41 241	41 241
Intressivõlad	41 239	41 239
Muud viitvõlad	2	2
Saadud ettemaksed	6 626	6 626
Kokku võlad ja ettemaksed	227 241	227 241

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	222 154	162 187
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	222 154	162 187
Kokku müügitulu	222 154	162 187
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	77 551	91 302
Üüriga seotud kõrvalkulud	44 247	70 717
Teenused	1 907	168
Kulude hüvitamine	98 449	0
Kokku müügitulu	222 154	162 187

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OpNet OÜ
---	----------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	907 635	952 879	5
Kokku laenukohustised	907 635	952 879	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	655 000	293 000	952 879	35 979	
Kokku laenukohustised	655 000	293 000	952 879	35 979	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	952 879	60 000	907 635	46 814	5
Kokku laenukohustised	952 879	60 000	907 635	46 814	

Raamatupidamiskohustustlane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Aruandeperioodil on laenusummasse kapitaliseeritud intresse 14 756 eurot (2022.a. 4 879 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Õpetaja Maja OÜ (registrikood: 12394300) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	05.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	294 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 830
Kokku	382 098
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	382 098
Kokku	382 098

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	222154	100.00%	Jah