

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Õpetaja Maja OÜ

registrikood: 12394300

tänavanimi: Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

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.

2020.aastal soetas ettevõtte uue kinnisvaraobjektina maa Tartu linnas. Vastavalt detailplaneeringule tuleb kinnistule koostada tehnovõrkude ja teede projekt, peale nimetatud toiminguid saab objekti jagada iseseisvateks kinnistuteks.

2022.aastal jätkatlab ettevõtte büroohoone haldamist ja üüriteenuste osutamist.

Peamised finantssuhtarvud:

	ühik	2020	2020
Müügitulu	eur	125 305	112 887
Puhaskasum	eur	21 621	23 931
Puhasrentaablus	%	17,20	21,20
(puhaskasum / müügitulu) x 100			
Ärikasumi marginaal	%	55,70	51,62
(ärikasum/müügitulu) x 100			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kordades	0,36	0,51
(käibevara / lühiajalised kohustused)			
ROA	%	1,90	2,04
(puhaskasum / varad) x 100			
ROE	%	8,10	9,79
(puhaskasum / omakapital) x 100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 625	110 708	
Nõuded ja ettemaksed	20 532	12 163	2
Varud	28	0	
Kokku käibevarad	70 185	122 871	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 019 120	1 019 980	3
Materiaalsed põhivarad	25 224	28 625	4
Kokku põhivarad	1 044 344	1 048 605	
Kokku varad	1 114 529	1 171 476	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	193 406	241 974	6
Kokku lühiajalised kohustised	193 406	241 974	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	655 000	685 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	655 000	685 000	
Kokku kohustised	848 406	926 974	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 752	217 821	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 621	23 931	
Kokku omakapital	266 123	244 502	
Kokku kohustised ja omakapital	1 114 529	1 171 476	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	125 305	112 887	7
Muud äritulud	0	932	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 221	-24 461	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 955	-26 821	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 261	-4 261	
Muud ärikulud	-2 476	0	
Ärikasum (kahjum)	55 392	58 276	
Intressitulud	14	0	
Intressikulud	-33 785	-34 345	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 621	23 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 621	23 931	

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 (edaspidi toimkonna juhend).

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 ettemaksud

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 teda 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 meetodist, 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 1 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 kasulikkust tööeas. 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 finantskohustused (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 finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtsega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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 on majandusaasta aruandes loetud tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 532	20 532
Ostjatelt laekumata arved	20 532	20 532
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 532	20 532
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 155	12 155
Ostjatelt laekumata arved	12 155	12 155
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 163	12 163

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-5 160	-5 160
Jääkmaksumus	854 840	854 840
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2020		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-6 020	-6 020
Jääkmaksumus	853 980	853 980
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2021		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-6 880	-6 880
Jääkmaksumus	853 120	853 120

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	166 000
31.12.2020	166 000
31.12.2021	166 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	82 601	83 025
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 811	7 345

Kinnisvarainvesteeringuna kajastab ettevõtte büroohoonet ja kinnistut Tartu linnas. Ärihoonet kajastatakse soetusmaksumuses. Osahingul Õpetaja Maja ja tema osanikel puuduvad olulised kontsernivälised võlakohustused ning ettevõtte omanikud osalevad juhatuse töös. Seega puuduvad majandusaasta aruande kasutajad, kellele oleks põhjendatud huvi kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse vastu bilansipäeva seisuga. Arvestades neid asjaolusid leiab juhatuse, et varade regulaarseks hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud ning otsustab kinnisvarainvesteeringuid hinnata soetusmaksumuses.

Kinnistut sihtotstarbega üldkasutatav maa kajastatakse õiglases 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 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	34 010	34 010
Akumuleeritud kulum	-1 984	-1 984
Jääkmaksumus	32 026	32 026
Amortisatsioonikulu	-3 401	-3 401
31.12.2020		
Soetusmaksumus	34 010	34 010
Akumuleeritud kulum	-5 385	-5 385
Jääkmaksumus	28 625	28 625
Amortisatsioonikulu	-3 401	-3 401
31.12.2021		
Soetusmaksumus	34 010	34 010
Akumuleeritud kulum	-8 786	-8 786
Jääkmaksumus	25 224	25 224

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen SunRiver Investments OÜ	655 000		655 000		5%	eur	2025	10
Pikaajalised laenud kokku	655 000		655 000					
Laenukohustised kokku	655 000		655 000					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen SunRiver Investments OÜ	685 000		685 000		5 %	eur	2023	10
Pikaajalised laenud kokku	685 000		685 000					
Laenukohustised kokku	685 000		685 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	175 356	175 356
Maksuvõlad	1 447	1 447
Muud võlad	10 141	10 141
Intressivõlad	10 139	10 139
Muud viitvõlad	2	2
Saadud ettemaksed	6 462	6 462
Muud saadud ettemaksed	6 462	6 462
Kokku võlad ja ettemaksed	193 406	193 406

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	168 946	168 946
Maksuvõlad	6	6
Muud võlad	67 632	67 632
Intressivõlad	67 632	67 632
Saadud ettemaksed	5 390	5 390
Muud saadud ettemaksed	5 390	5 390
Kokku võlad ja ettemaksed	241 974	241 974

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	125 305	112 887	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	125 305	112 887	
Kokku müügitulu	125 305	112 887	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulud	82 601	83 025	3
Üüriga seotud kõrvalkulud	42 464	29 795	
Teenused	240	67	
Kokku müügitulu	125 305	112 887	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	33 785	34 345	10
Kokku intressikulud	33 785	34 345	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OpNet OÜ
--	----------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	655 000	685 000	5
Kokku laenukohustised	655 000	685 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	685 000	685 000	34 345	5; 9
Kokku laenukohustised	685 000	685 000	34 345	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	685 000	30 000	655 000	33 785	5; 9
Kokku laenukohustised	685 000	30 000	655 000	33 785	

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Õpetaja Maja OÜ (registrikood: 12394300) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 621
Kokku	263 373
Jaotamine	
Kokku	263 373

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	125305	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OpNet OÜ	11171207		1750 EUR (Lihtomand)
Finaco Capital OÜ	11171064		750 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	opetaja.maja@gmail.com