

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Headmaster OÜ

**registrikood:** 11196165

**tänavatänu nimi,** Punane tn 40a  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 13619

**telefon:** +372 5013232

**e-posti aadress:** raimu@teejatee.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Varud                                | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 6 Muud nõuded                          | 11 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 8 Laenukohustused                      | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 13 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad   | 13 |
| Lisa 11 Osakapital                          | 14 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 13 Muud äritulud                       | 14 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 17 Intressikulud                       | 15 |
| Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud         | 15 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                    | 15 |

## Tegevusaruanne

Headmaster OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara ost ja müük ning hoonestusprojektide arendus.

2013.a. alustati esimese 19 -korteriga korterelamu ehitamist Harjumaal, Rae vallas, Kaare tee 3a, milleks sõlmiti ehitustööde töövõtuleping Tammepärja Maja OÜ-ga. Lepingukohaste tööde teostamise tähtaeg on 31.08.2014.a.

Arendus- ja ehitustööde osaliseks finantseerimiseks on sõlmitud laenuleping LHV Pangaga laenusummale 970 000 eurot.

Projekti omanikujärevalve teenust teostab Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerleping Pindi Kinnisvara AS-ga. Sõlmitud on 13 korteriomandi võlaõiguslikku müügilepingut ning asjaõiguslepingud sõlmitakse hiljemalt 31.08.2014.a.

### Tulud, kasum

Headmaster OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 21 667 eurot, mille moodustas 100% müügi eesmärgil soetatud kinnistute müük. Muud äritulud olid 469 180 eurot, mis kujunes kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest õiglasele väärtusele.

Aruandeperioodi majandustegevuse tulemiks kujunes kasum 441 066 eurot.

### Peamised finantssuhtarvud

|             | 2013    | 2012     |
|-------------|---------|----------|
| Puhaskasum  | 441 066 | -18 055  |
| Võlakordaja | 0,5     | 0,7      |
| ROA         | 34,3%   | -4,0%    |
| ROE         | 73,9%   | - 11, 6% |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustused/varade maksumus
- ROA (%) = puhaskasum/varad kokku \* 100
- ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku \* 100

### Investeeringud

Aruandeperioodil soetati kinnisvarainvesteeringutena neli kinnistut Rae vallas, Rae külas, Liivakivi teel, 21 040 euro väärtuses. Kinnistud asuvad kehtestatud detailplaneeringu alal kus puuduvad tehnovõrgud ja juurdepääsuteed. Kinnistud soetati kavandatava elamuarendusprojekti käivitamise otstarbel.

Headmaster OÜ ei teinud aruandeperioodil väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2014.aastal.

### Tegevusalad 2014.a.

Kavandatavad tegevusalad järgmisel majandusaastal Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori (EMTAK) järgi on enda kinnisvara ost ja müük (68101) ja hoonestusprojektide arendus (41101).

2014.a. on kavas alustada teise 19-korteriga korterelamu ehitamist Harjumaal, Rae vallas, Kaare tee 3b. Pangapoolse finantseerimisotsuse saamise korral on kavas alustada ehitustegevusega 2014.a. märtsikuus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       | 31.12.2012     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                  |                |         |
| Käibevara                                    |                  |                |         |
| Raha                                         | 8 851            | 388            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 131 685          | 114 200        | 3       |
| Varud                                        | 447 686          | 0              | 4       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>588 222</b>   | <b>114 588</b> |         |
| Põhivara                                     |                  |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 697 220          | 342 000        | 7       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>697 220</b>   | <b>342 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 285 442</b> | <b>456 588</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                |         |
| Kohustused                                   |                  |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 250 583          | 0              | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>250 583</b>   | <b>0</b>       |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                |         |
| Laenukohustused                              | 438 255          | 301 050        | 8;19    |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>438 255</b>   | <b>301 050</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>688 838</b>   | <b>301 050</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556          | 11      |
| Muud reservid                                | 320              | 320            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 152 662          | 170 717        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 441 066          | -18 055        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>596 604</b>   | <b>155 538</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>1 285 442</b> | <b>456 588</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013           | 2012           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 21 667         | 0              | 12      |
| Muud äritulud                               | 469 180        | 12 000         | 7,13    |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -35 771        | -1 815         | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -18 623        | -35 126        | 15      |
| Muud ärikulud                               | -66            | 0              |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>436 387</b> | <b>-24 941</b> |         |
| Intressikulud                               | -1 458         | 0              | 17      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 6 137          | 6 886          | 18      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>441 066</b> | <b>-18 055</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>441 066</b> | <b>-18 055</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013            | 2012          | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |               |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 436 387         | -24 941       |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |               |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -468 450        | 22 489        | 7       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-468 450</b> | <b>22 489</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -18 514         | -1 030        | 3       |
| Varude muutus                                         | -312 686        | 0             | 4       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 249 467         | 0             | 9       |
| Makstud intressid                                     | -341            | 0             | 17      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-114 137</b> | <b>-3 482</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |               |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -21 040         | 0             | 7       |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 5 750           | 0             |         |
| Laekunud intressid                                    | 685             | 3 390         | 18      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-14 605</b>  | <b>3 390</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |               |         |
| Saadud laenud                                         | 212 955         | 0             | 8,19    |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -75 750         | -4 238        | 19      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>137 205</b>  | <b>-4 238</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>8 463</b>    | <b>-4 330</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 388             | 4 718         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>8 463</b>    | <b>-4 330</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 8 851           | 388           | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |               |                             | Kokku   |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Muud reservid | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 320           | 170 717                     | 173 593 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |               | -18 055                     | -18 055 |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | 320           | 152 662                     | 155 538 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |               | 441 066                     | 441 066 |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 556                       | 320           | 593 728                     | 596 604 |

Täiendav informatsioon osakapitali kohta avalikustatakse lisas "Osakapital".

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Headmaster OÜ 2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Headmaster OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro.

#### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdu finantsvara üle.

#### Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja arvelduskontodel pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järelmaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuluna soetamise ja maksamise vahelise perioodi jooksul. Laenukasutuse kulutusi ei arvestata varude soetusmaksumusse.

#### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel FIFO meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

#### Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

### Kohustuslik reservkapital

Põhikirja kohaselt on ettevõtte kahjumi katmiseks ja osakapitali suurendamiseks kohustus moodustada reservkapital, mille suuruseks on üks kümnendik osakapitalist. Kuni nimetatud suuruse saavutamiseni kantakse reservkapitali igal aastal üks kahekümnendik puhaskasumist.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale; müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle; tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline; tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu, mida saadakse vara kasutada andmise eest intressidena, kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapoolle äriolude otsustele. OÜ Headmaster käsitleb seotud osapooltena :

emaettevõtjat OÜ Insalko Baltic ning seda kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavaid isikuid;

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2013 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise aruandeaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2013   | 31.12.2012 |
|-------------------|--------------|------------|
| Arvelduskontod    | 8 851        | 388        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>8 851</b> | <b>388</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2013     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 19 589         | 19 589                           |                     |             | 5       |
| Muud nõuded                        | 112 096        | 112 096                          |                     |             | 6       |
| Laenunõuded                        | 96 259         | 96 259                           |                     |             |         |
| Intressinõuded                     | 15 837         | 15 837                           |                     |             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>131 685</b> | <b>131 685</b>                   |                     |             |         |

  

|                                    | 31.12.2012     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 174            | 174                              |                     |             | 5       |
| Muud nõuded                        | 114 026        | 114 026                          |                     |             | 6       |
| Laenunõuded                        | 102 909        | 102 909                          |                     |             |         |
| Intressinõuded                     | 11 117         | 11 117                           |                     |             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>114 200</b> | <b>114 200</b>                   |                     |             |         |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                                      | 31.12.2013     | 31.12.2012 |
|--------------------------------------|----------------|------------|
| Lõpetamata toodang                   | 312 686        | 0          |
| Kaare tee 3a korterelamu ehituskulud | 312 686        | 0          |
| Müügiks ostetud kaubad               | 135 000        | 0          |
| Kinnistud Kaare tee 3a ja 3b         | 135 000        | 0          |
| <b>Kokku varud</b>                   | <b>447 686</b> | <b>0</b>   |

Varudena on kajastatud poolelioleva arendusprojekti , Harjumaal, Rae vallas, Kaare tee 3a korterelamu ehitamiseks tehtud kulud ning projektiga seotud kinnistute bilansiline maksumus.

Kaare tee 3a korterelamu ehituse lepingukohaste tööde teostamise tähtaeg on 30.06.2014.a.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013    | 31.12.2012 |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|
|                                               | Ettemaks      | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 19 545        | 0          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 44            | 174        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>19 589</b> | <b>174</b> |

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

|                              | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                              |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Laenunõuded                  | 96 259         | 96 259                            |                     |             |              |             |             |
| Nõue juriidilise isiku vastu | 76 694         | 76 694                            |                     |             | 8%           | EUR         | 31.12.2014  |
| Nõue füüsilise isiku vastu   | 19 565         | 19 565                            |                     |             |              | EUR         | 15.05.2014  |
| Intressinõuded               | 15 837         | 15 837                            |                     |             |              |             |             |
| Nõue juriidilise isiku vastu | 15 837         | 15 837                            |                     |             |              |             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b>     | <b>112 096</b> | <b>112 096</b>                    |                     |             |              |             |             |

  

|                              | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                              |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Laenunõuded                  | 102 909        | 102 909                           |                     |             |              |             |             |
| Nõue juriidilise isiku vastu | 81 344         | 81 344                            |                     |             | 8%           | EUR         | 31.12.2013  |
| Nõue füüsilise isiku vastu   | 21 565         | 21 565                            |                     |             |              | EUR         | 31.12.2013  |
| Intressinõuded               | 11 117         | 11 117                            |                     |             |              |             |             |
| Nõue juriidilise isiku vastu | 11 117         | 11 117                            |                     |             |              |             | 31.12.2013  |
| <b>Kokku muud nõuded</b>     | <b>114 026</b> | <b>114 026</b>                    |                     |             |              |             |             |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |          |
|-------------------------------------------|----------|
|                                           |          |
| <b>31.12.2011</b>                         | 330 000  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 12 000   |
| <b>31.12.2012</b>                         | 342 000  |
| Ostud ja parendused                       | 21 040   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 469 180  |
| Ümberklassifitseerimised                  | -135 000 |
| <b>31.12.2013</b>                         | 697 220  |

Aruandeperioodil on ümberklassifitseeritud varudeks Rae vallas, Kaare tee 3a ja 3b kinnistute bilansiline maksumus. Kinnistutele ehitatakse korterelamud.

## Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                      |             |             |         |
| Laenukohustus seotud osapooltele | 346 640    |                                   | 346 640             |             | 0                    | EUR         | 31.12.2015  | 19      |
| Finantseerimislaen LHV Pank      | 91 615     |                                   | 91 615              |             | Euribor+ 5,5% aastas | EUR         | 20.06.2015  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 438 255    |                                   | 438 255             |             |                      |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 438 255    |                                   | 438 255             |             |                      |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laenukohustus seotud osapooltele | 301 050    |                                   | 301 050             |             |              |             |             | 19      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 301 050    |                                   | 301 050             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 301 050    |                                   | 301 050             |             |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |            |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|
|                                                       | 31.12.2013     | 31.12.2012 |
| Maa                                                   | 135 000        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>135 000</b> | <b>0</b>   |

Kinnistule asukohaga Rae vald, Järveküla küla, Kaare tee 3 rajatava kortermaja arendus- ja ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenuleping LHV Pangaga, laenusummale 970 000 eurot. Tagatiseks on panga kasuks esimesele järjekohale seatud hüpoteek summas 1 261 000 eurot nimetatud kinnistule.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 140 054        | 140 054                          |                     |             |
| Muud võlad                       | 1 117          | 1 117                            |                     |             |
| Intressivõlad                    | 1 117          | 1 117                            |                     |             |
| Saadud ettemaksed                | 109 412        | 109 412                          |                     |             |
| Muud saadud ettemaksed           | 109 412        | 109 412                          |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>250 583</b> | <b>250 583</b>                   |                     |             |

  

|                        | 31.12.2012 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                        |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele      |            | 0                                |                     |             |
| Muud võlad             |            | 0                                |                     |             |
| Intressivõlad          |            | 0                                |                     |             |
| Saadud ettemaksed      |            | 0                                |                     |             |
| Muud saadud ettemaksed |            | 0                                |                     |             |

Ettemaksetena on kajastatud ehitatava korterelamu Rae vallas, Kaare tee 3a osas sõlmitud korterite broneerimis-ja võlaõiguslike lepingute järgi laekunud ostuhinna osamaksed.

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 469 045        | 120 603        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 124 683        | 32 059         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>593 728</b> | <b>152 662</b> |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a. moodustas 593 728 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2014.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.a. Headmaster OÜ ja AS LHV Pank vahel sõlmitud laenulepingu eritingimuste kohaselt on ettevõttel kohustus ilma panga eelneva kirjaliku nõusolekuta dividendide mitte maksta.

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                            | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                 | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                                             | 1          | 1          |
| Põhikirja kohaselt on ettevõtte miinimum osakapitali suuruseks 2 500 eurot ja maksimum osakapitali suuruseks 10 000 eurot. |            |            |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013          | 2012     |
|---------------------------------------------|---------------|----------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |          |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |          |
| Eesti                                       | 21 667        | 0        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>21 667</b> | <b>0</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>21 667</b> | <b>0</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |          |
| Kinnistute müük                             | 21 667        | 0        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>21 667</b> | <b>0</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2013           | 2012          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 469 180        | 12 000        | 7       |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>469 180</b> | <b>12 000</b> |         |

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2013          | 2012         |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara               | 21 040        | 0            |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 896           | 1 815        |
| Korterite müügivahendus                          | 6 838         | 0            |
| Ehituse omanikujärevalve                         | 1 680         | 0            |
| Arendusprojekti liitumistasud                    | 5 317         | 0            |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>35 771</b> | <b>1 815</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2013          | 2012          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Energia                                | 1 934         | 0             |
| Elektrienergia                         | 1 934         | 0             |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 581           | 580           |
| Lootusetud võlad                       | 730           | 34 199        |
| Notaritasud                            | 5 696         | 0             |
| Lepingu- ja muud pangateenuste tasud   | 7 148         | 0             |
| Riigilõivud                            | 2 324         | 0             |
| Muud                                   | 210           | 347           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>18 623</b> | <b>35 126</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

## Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2013         | 2012     |
|----------------------------|--------------|----------|
| Intressikulu laenudelt     | 1 458        | 0        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>1 458</b> | <b>0</b> |

## Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2013         | 2012         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Intressitulud                            | 6 137        | 6 886        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>6 137</b> | <b>6 886</b> |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Insalko Baltic OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti             |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 483 642    | 301 050    |

| 2013                                                                                                                             | Ostud                       | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 312 686                     | 121 340       | 75 750                      |
|                                                                                                                                  |                             |               |                             |
| 2012                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed |               |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 238                       |               |                             |

Osaühingu juhatus on üheliikmeline. Aruandeperioodil juhatajale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud. Juhatus liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel pole talle hüvitisi ega soodustusi ette nähtud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.02.2014

**Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIMU TALI         | Juhatuse liige     | 04.02.2014           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

Headmaster OÜ ainuosanikule

Oleme üle vaadanud Headmaster OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

## Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 ISRE (Eesti) 2400 nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatusel ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane), analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et Headmaster OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Headmaster OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Milvi Selter

Vandeaudiitori number 132

Aami Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 49

Paide linn

04.02.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MILVI SELTER       | Vandeaudiitor      | 04.02.2014           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 152 662        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 441 066        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>593 728</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 593 472        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>593 728</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 152 662        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 441 066        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>593 728</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 593 472        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>593 728</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 21667           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                         | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| OÜ Insalko Baltic | 10761608                                  | Punane 40a,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, 13619,<br>Eesti | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu              |
|-----------------|-------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5013232      |
| E-posti aadress | raimu@teejatee.ee |