

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Õpetaja Maja OÜ

registrikood: 12394300

tänavatalu nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

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

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	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 19 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Õpetaja Maja OÜ on 2012. aastal asutatud Eesti kapitalil tegutsev ettevõte, mis omab äri- ja büroohoonet Tartu linnas aadressil Õpetaja 9a ja tegeleb büroo- ja äripindade üürileandmisega.

Müügitulu moodustas aruandeaastal 112 481 eurot ja puhaskasum oli 6 938 eurot.

2015. aastal jätkatakse üüriteenuste osutamist. Renditulust saadavate vahendite eest on plaanis teha büroohoones väikeses mahus jooksvat remonti.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 978	64 880	2
Nõuded ja ettemaksed	15 926	11 498	3
Kokku käibevara	39 904	76 378	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	859 140	860 000	6
Kokku põhivara	859 140	860 000	
Kokku varad	899 044	936 378	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	39 638	48 910	8
Kokku lühiajalised kohustused	39 638	48 910	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	825 000	860 000	7
Kokku pikaajalised kohustused	825 000	860 000	
Kokku kohustused	864 638	908 910	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 718	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 938	24 968	
Kokku omakapital	34 406	27 468	
Kokku kohustused ja omakapital	899 044	936 378	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	112 481	110 459	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 091	-27 008	13
Mitmesugused tegevuskulud	-34 188	-14 072	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-860	0	
Muud ärikulud	-886	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	49 456	69 379	
Intressikulud	-42 526	-44 414	17
Muud finantstulud ja -kulud	8	3	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 938	24 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 938	24 968	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	49 456	69 379	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	860	0	6
Kokku korrigeerimised	860	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 428	-11 498	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	23 952	48 910	8
Laekunud intressid	8	3	
Kokku rahavood äritegevusest	69 848	106 794	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-860 000	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-860 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	860 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-35 000	0	7
Makstud intressid	-75 750	-44 414	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-110 750	815 586	
Kokku rahavood	-40 902	62 380	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 880	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-40 902	62 380	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 978	64 880	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500			2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)			24 968	24 968
31.12.2013	2 500		24 968	27 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 938	6 938
Muutused reservides		250	-250	0
31.12.2014	2 500	250	31 656	34 406

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Õpetaja Maja 2014.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad "Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

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 kinnisvarainvesteeringu 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.

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.

Finantskohustused

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 nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on ettevõtte kohustatud moodustama iga-aastastest puhaskasumi eraldistest reservkapitali, mille suurus on 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intrassitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intrassitulu 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 olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskonto pangas	23 978	64 880
Kokku raha	23 978	64 880

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 135	13 135	4
Ostjatelt laekumata arved	13 135	13 135	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 791	2 791	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 926	15 926	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 498	11 498	4
Ostjatelt laekumata arved	11 498	11 498	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 498	11 498	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	13 135	11 498	3
Kokku nõuded ostjate vastu	13 135	11 498	

Ostjatelt laekumata arvete maksetähtaeg ei ole bilansipäevaks saabunud. Aastaruande koostamise hetkeks on need arved laekunud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 596	1 313
Ettemaksukonto jääk	195	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 791	1 313

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2012		
Soetusmaksumus		0
Akumuleeritud kulum		0
Jääkmaksumus		0
Ostud ja parendused	860 000	860 000
31.12.2013		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	860 000	860 000
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2014		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-860	-860
Jääkmaksumus	859 140	859 140

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	77 556	74 181
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 825	14 072

Osaühingul Õpetaja Maja ja tema osanikel puudvad olulised kontsernivälised võlakohustused ning ettevõtte omanikud osalevad juhatuse töös. Seega puuduvad majandusaasta aruande kasutajad, kellel 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.

Kinnisvarainvesteeringuna on ettevõttel arvel büroohoone Tartu linnas.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Tagatiseta laen	825 000		825 000		5	eur	2018	19
Pikaajalised laenud kokku	825 000		825 000					
Laenukohustused kokku	825 000		825 000					
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Tagatiseta laen	860 000		860 000		5 %	eur	2018	19
Pikaajalised laenud kokku	860 000		860 000					
Laenukohustused kokku	860 000		860 000					

Laenukohustused ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Laen on saadud omanike olulise mõju all olevalt ettevõtjalt.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 789	27 789	9
Muud võlad	11 189	11 189	10
Intressivõlad	11 189	11 189	
Saadud ettemaksed	660	660	
Muud saadud ettemaksed	660	660	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 638	39 638	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 183	3 183	9
Maksuvõlad	1 313	1 313	5
Muud võlad	44 414	44 414	10
Intressivõlad	44 414	44 414	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 910	48 910	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	27 789	3 183	8

Kirjel on näidatud tavapärase äritegevuse käigus tekkinud võlad, mis on aastaaruande koostamise ajaks tarnijatele tasutud. Bilansipäeva seisuga ei ole arvete tasumise tähtaeg saabunud.

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	11 189	11 189	8
Kokku muud võlad	11 189	11 189	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	44 414	44 414	8
Kokku muud võlad	44 414	44 414	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Äriühingul on kaks osa nimiväärtusega 1750 ja 750 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	112 481	110 459
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	112 481	110 459
Kokku müügitulu	112 481	110 459
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	77 556	74 181
Vahendatud teenused	34 925	36 278
Kokku müügitulu	112 481	110 459

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	27 091	27 008
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 091	27 008

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	388	0
Juriidilised kulud, riigilõiv	0	3 959
Kindlustuse kulud	901	901
Jooksev remont	9 777	9 212
Ruumide sisustus	1 500	0
Hoolduse kulud	482	0
Ostetud teenused	21 140	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 188	14 072

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	700	0
Muud	186	0
Kokku muud ärikulud	886	0

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	42 526	44 414
Kokku intressikulud	42 526	44 414

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	8	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	8	3

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OpNet OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	836 188	904 414

2014	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	35 000
2013	Saadud laenud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	860 000	

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2015

Õpetaja Maja OÜ (registrikood: 12394300) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	25.06.2015
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 938
Kokku	31 656

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112481	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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