

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Õpetaja Maja OÜ

registrikood: 12394300

tänavatalu nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

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.

2017. aastal jätkatakse büroohoone haldamist ja üüriteenuste osutamist.

Peamised finantssuhtarvud:

	ühik	2016	2015
Müügitulu	eur	113923	114206
Puhaskasum	eur	47 316	39 285
Puhasrentaablus (puhaskasum / müügitulu) x 100	%	41,53	34,40
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu) x 100	%	75,40	70,34
Lühiajaliste kohustuset kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	korda	1,77	2,53
ROA (puhaskasum / varad) x 100	%	5,44	4,43
ROE (puhaskasum/omakapital) x 100	%	39,10	53,31

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 247	14 922	
Nõuded ja ettemaksed	9 568	12 228	
Nõuded ostjate vastu	9 568	12 228	
Kokku käibevarad	12 815	27 150	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	857 420	858 280	3
Kokku põhivarad	857 420	858 280	
Kokku varad	870 235	885 430	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 228	10 739	
Võlad tarnijatele	2 857	2 646	
Maksuvõlad	2 153	1 189	2
Muud võlad	0	6 244	
Muud saadud ettemaksed	2 218	660	
Kokku lühiajalised kohustised	7 228	10 739	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	742 000	801 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	742 000	801 000	
Kokku kohustised	749 228	811 739	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 942	31 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 315	39 285	
Kokku omakapital	121 007	73 691	
Kokku kohustised ja omakapital	870 235	885 430	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	113 923	114 206	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 274	-32 070	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 894	-939	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-860	-860	3
Ärikasum (kahjum)	85 895	80 337	
Intressikulud	-38 583	-41 056	
Muud finantstulud ja -kulud	3	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 315	39 285	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 315	39 285	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Õpetaja Maja 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad "Raamatupidamise Toimikonna 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.

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 nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on ettevõtte moodustanud 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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 olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 164	1 189
Maamaks	989	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 153	1 189

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-860	-860
Jääkmaksumus	859 140	859 140
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2015		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-1 720	-1 720
Jääkmaksumus	858 280	858 280
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2016		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-2 580	-2 580
Jääkmaksumus	857 420	857 420

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	81 799	81 133
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 869	8 369

Osaühingul Õpetaja Maja ja tema osanikel puudvad 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 juhatus, et varade regulaarseks hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud ning otsustab kinnisvarainvesteeringuid hinnata soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastab ettevõtte büroohoonet Tartu linnas.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SunRiver Investments OÜ	742 000		742 000		5	eur	2018
Pikaajalised laenud kokku	742 000		742 000				
Laenukohustised kokku	742 000		742 000				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SunRiver Investments OÜ	801 000		801 000		5	eur	2018
Pikaajalised laenud kokku	801 000		801 000				
Laenukohustised kokku	801 000		801 000				

Laen on saadud omanike olulise mõju all olevalt ettevõtjalt.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Äriühingul on kaks osa nimiväärtusega 1750 ja 750 eurot.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	113 923	114 206
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	113 923	114 206
Kokku müügitulu	113 923	114 206
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	81 799	81 133
Üüriga seotud kõrvalkulud	32 124	33 073
Kokku müügitulu	113 923	114 206

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	0	23
Riiklikud ja kohalikud maksud	989	0
Kindlustuse kulud	697	916
Jooksev remont	463	0
Ruumide sisustus		
Hoolduse kulud		
Ostetud teenused	745	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 894	939

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	742 000	807 244

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted				
SunRiver Investments OÜ	59 000	5	eur	2018

2015	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted				
Laen SunRiver Investments OÜ	24 000	5	eur	2018

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.07.2017

Õpetaja Maja OÜ (registrikood: 12394300) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	17.07.2017
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	19.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 315
Kokku	118 257
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	118 257
Kokku	118 257

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	113923	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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