

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Õpetaja Maja OÜ

registrikood: 12394300

tänavanimi: Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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 büroohoone Tartu linnas aadressil Õpetaja 9a ja tegeleb büroo- ja äripindade üürileandmisega.

2019. aastal jätkatakse büroohoone haldamist ja üüriteenuste osutamist.

Peamised finantssuhtarvud:

	ühik	2018	2017
Müügitulu	eur	117 751	104 685
Puhaskasum	eur	31 412	26 616
Puhasrentaablus (puhaskasum / müügitulu) x 100	%	26,68	25,42
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu) x 100	%	57,31	60,75
Lühiajaliste kohustuset kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	korda	0,06	0,09
ROA (puhaskasum / varad) x 100	%	3,48	2,87
ROE (puhaskasum/omakapital) x 100	%	17,55	18,03

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 441	59 873	
Nõuded ja ettemaksed	10 128	10 493	
Nõuded ostjate vastu	10 128	10 393	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	100	2
Kokku käibevarad	46 569	70 366	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	855 700	856 560	3
Kokku põhivarad	855 700	856 560	
Kokku varad	902 269	926 926	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	697 000	737 000	4; 9
Võlad ja ettemaksed	26 234	42 303	
Võlad tarnijatele	3 838	2 960	
Maksuvõlad	1 325	1 511	2
Muud võlad	14 786	31 727	9
Muud saadud ettemaksed	6 285	6 105	
Kokku lühiajalised kohustised	723 234	779 303	
Kokku kohustised	723 234	779 303	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 873	118 257	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 412	26 616	
Kokku omakapital	179 035	147 623	
Kokku kohustised ja omakapital	902 269	926 926	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	117 751	104 685	
Muud äritulud	82	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 559	-22 789	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 929	-17 492	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-860	-860	3
Ärikasum (kahjum)	67 485	63 544	
Intressitulud	10	0	
Intressikulud	-36 088	-36 930	
Muud finantstulud ja -kulud	5	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 412	26 616	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 412	26 616	

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 tegu 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.

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 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 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 finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, 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 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 väljamkstavaid 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, samuti omanike lähedaste pereliikmete valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 325		1 511
Ettemaksukonto jääk		100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 325	100	1 511

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-2 580	-2 580
Jääkmaksumus	857 420	857 420
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2017		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-3 440	-3 440
Jääkmaksumus	856 560	856 560
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2018		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-4 300	-4 300
Jääkmaksumus	855 700	855 700

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	84 400	75 651
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 014	14 087

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 juhatuse, 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen SunRiver Investments OÜ	697 000	697 000			5	eur	2018	
Lühiajalised laenud kokku	697 000	697 000						9
Laenukohustised kokku	697 000	697 000						
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen SunRiver Investments OÜ	737 000	737 000			5	eur	2018	
Lühiajalised laenud kokku	737 000	737 000						9
Laenukohustised kokku	737 000	737 000						

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Äriühingul on kaks osa nimiväärtusega 1750 ja 750 eurot.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	117 751	104 685
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	117 751	104 685
Kokku müügitulu	117 751	104 685
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	84 400	75 651
Üüriga seotud kõrvalkulud	33 160	28 941
Teenused	191	93
Kokku müügitulu	117 751	104 685

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	886	1 276
Riiklikud ja kohalikud maksud	989	989
Kindlustuse kulud	681	697
Jooksev remont	5 924	10 880
Ruumide sisustus		
Hoolduse kulud	0	1 394
Ostetud teenused	449	2 256
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 929	17 492

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

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	711 786	768 727

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Lühiajaline laen	60 000	60 000		5%	eur	2018
SunRiver Investments OÜ			40 000	5%	eur	2018

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
SunRiver Investments OÜ	5 000	5%	eur	2018
SunRiver Investments OÜ				

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 348	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2019

Õpetaja Maja OÜ (registrikood: 12394300) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	09.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 412
Kokku	176 285
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	176 285
Kokku	176 285

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	117751	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