

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Headmaster OÜ

registrikood: 11196165

tänava/talu 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Muud äritulud	13
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 17 Tööjõukulud	14
Lisa 18 Olulised käibevara allahindlused	15
Lisa 19 Intressikulud	15
Lisa 20 Intressitulud	15
Lisa 21 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

Aruandeperioodil jõuti lõppfaasi arendusprojektiga, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 25 kahe 22-korteriga elamu ehitustöödega. Projekti osaliseks finantseerimiseks oli sõlmitud laenuleping Bigbank AS-ga krediitlimiidiga 1 820 000 eurot, lõpptähtajaga 17.02.2020.a. Seisuga 18.12.2019.a. on laen täielikult tagastatud.

2019.a. alustati uue arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 19 rajatavate korterelamute esimese kahe 21-korteriga elamu ehitustöödega.

Tööde teostamiseks sõlmiti ehitustööde töövõtuleping Tee ja Tee OÜ-ga.

Lepingukohaste tööde teostamise tähtaeg on 15.02.2021.a.

Ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenuleping Bigbank AS-ga krediitlimiidiga 2 174 820 eurot.

Projekti omanikujärevalve teenust teostab Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerileping Raehaus Kinnisvara OÜ-ga.

Aruande koostamise ajaks on sõlmitud 20 korteriomandi võlaõiguslikku müügilepingut ja 1 korteri broneerimisleping, asjaõiguslike lepingute sõlmimise tähtaeg on hiljemalt 31.05.2021.a.

Tulud, kasum

Headmaster OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 3 099 520 eurot, millest enamuse e. 98,6 % moodustas korteriomandite müük.

Aruandeperioodi finantstuludeks kujunes kasum 311 772 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Võlakordaja	0,46	0,49
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,07	3,39
Varade puhasrentaablus (ROA) %	11,75	-
Omakapitali rentaablus (ROE) %	21,58	-

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised/varade maksumus
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised
- Varade puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum/varad
- Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum/omakapital

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati arendusprojekti elluviimiseks kinnistu maksumusega 664 610 eurot.

Headmaster OÜ ei teinud aruandeperioodil väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2020.aastal.

Tegevusalad 2020.a.

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

Jätkatakse kortermajade ehitustegevusega Rae vallas, Väike-Rae tee 19, mille valmimise tähtaeg lepingu kohaselt on 15.02.2021.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	129 274	29 726	2
Nõuded ja ettemaksed	747 408	898 567	3
Varud	1 602 121	1 132 898	4
Kokku käibevarad	2 478 803	2 061 191	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	65 000	65 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	109 000	102 000	7
Kokku põhivarad	174 000	167 000	
Kokku varad	2 652 803	2 228 191	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 197 006	607 774	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 197 006	607 774	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 876	487 268	8
Kokku pikaajalised kohustised	10 876	487 268	
Kokku kohustised	1 207 882	1 095 042	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 130 017	1 242 856	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 772	-112 839	
Kokku omakapital	1 444 921	1 133 149	
Kokku kohustised ja omakapital	2 652 803	2 228 191	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 099 520	0	13
Muud äritulud	7 001	33 000	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 620 194	-67 884	15
Mitmesugused tegevuskulud	-63 976	-42 982	16
Tööjõukulud	-48 187	-46 394	17
Olulised käibevara allahindlused	0	-12 000	18
Muud ärikulud	-18 026	-14	
Ärikasum (kahjum)	356 138	-136 274	
Intressitulud	49 807	29 992	20,21
Intressikulud	-94 173	-6 557	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	311 772	-112 839	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 772	-112 839	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Headmaster OÜ 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Headmaster OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro.

Aruanne on koostatud lähtudes põhimõttest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

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 müüdud finantsvara üle.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja arvelduskontodel pangas.

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 maksmise vahelise perioodi jooksul.

Laenukasutuse kulutusi ei arvestata üldjuhul varude soetusmaksumusse. Laenukasutuse kulutusi tohib lisada varude soetusmaksumusele ainult juhul, kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

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.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu

õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

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 kulused ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulused 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 20/80 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 osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. OÜ Headmaster käsitleb seotud osapoolena :

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 2019 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	129 274	29 726
Kokku raha	129 274	29 726

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	240	240		
Ostjatelt laekumata arved	240	240		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	524	524		5
Muud nõuded	792 499	727 499	65 000	6
Laenuõuded	717 780	652 780	65 000	
Intressinõuded	74 719	74 719		
Kohtulik tagatis	15 701	15 701		
Bigbank lõppenud lepingu enammaks	3 444	3 444		
Kokku nõuded ja ettemaksed	812 408	747 408	65 000	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 286	24 286		5
Muud nõuded	923 580	858 580	65 000	6
Laenuõuded	849 636	784 636	65 000	
Intressinõuded	73 944	73 944		
Kohtulik tagatis	15 701	15 701		
Kokku nõuded ja ettemaksed	963 567	898 567	65 000	

Real Kohtulik tagatis on kajastatud kohtulik deposiit seoses Headmaster OÜ vastu l esitatud garantiitöödest tuleneva nõudega summas 9512 eurot.

Nõue on esitatud 2015 aastal müüdud korteriomandi ostjate poolt garantiiperioodil ilmnenu puuduste likvideerimiseks. Headmaster OÜ nõuet ei tunnista ning seda menetleb jätkuvalt Harju Maakohus.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	870 044	760 973
Väike-Rae tee 25 korterelamute projekteerimis- ja ehituskulud	691 941	760 973
Väike-Rae tee 19 korterelamute projekteerimis- ja ehituskulud	178 103	0
Müügiks ostetud kaubad	732 077	371 925
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 25	67 467	371 925
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 19	664 610	0
Kokku varud	1 602 121	1 132 898

Varudena on seisuga 31.12.2019.a. kajastatud poolelioleva arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 19 korterelamute ehitamiseks tehtud kulud ja projektiga seotud kinnistu bilansiline maksumus ning valminud arendusprojekti, Väike-Rae tee 25 müügiotel olevate korterite ehituskulud ja kinnistu bilansilise maksumuse osa.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	204 983	24 286	0
Üksikisiku tulumaks	0	579	0	578
Sotsiaalmaks	0	990	0	990
Kohustuslik kogumispension	0	60	0	60
Töötuskindlustusmaksed	0	72	0	72
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	524	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	524	206 684	24 286	1 700

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	717 780	652 780	65 000			
Nõue seotud osapoolte vastu	717 780	652 780	65 000	3%-10%	EUR	30.06.2021
Intressinõuded	74 719	74 719				
Nõue seotud osapoolte vastu	74 719	74 719				
Kokku muud nõuded	792 499	727 499	65 000			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	849 636	784 636	65 000			
Nõue seotud osapoolte vastu	849 636	784 636	65 000	3-5%	EUR	30.06.2021
Intressinõuded	73 944	73 944				
Nõue seotud osapoolte vastu	73 944	73 944				
Kokku muud nõuded	923 580	858 580	65 000			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	69 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	33 000
31.12.2018	102 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 000
31.12.2019	109 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Arendusprojekti finantseerimislaen	10 876		10 876		9%	EUR	31.08.2021
Pikaajalised laenud kokku	10 876		10 876				
Laenukohustised kokku	10 876		10 876				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Arendusprojekti finantseerimislaen	487 268		487 268		9,25%	EUR	17.02.2020
Pikaajalised laenud kokku	487 268		487 268				
Laenukohustised kokku	487 268		487 268				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	664 610	371 925
Kokku	664 610	371 925

Kinnistule asukohaga Rae vald, Väike-Rae tee 19 rajatavate esimese kahe 21-korteriga korterelamute ehitustööde finantseerimiseks on aruandeperioodil sõlmitud laenuleping Bigbank AS-ga krediitlimiidiga 2 174 820 eurot, millest on kasutatud 10 876 eurot. Laenu tagatiseks on panga kasuks 1. järjekohale seatud nimetatud kinnistule hüpoteek summas 3 263 000 eurot ja laenu tagab Tee ja Tee OÜ poolt pangale antud käendus piirsummas 2 174 820,00 eurot.

Korteriomandite müümisel tagastakse pangale vähemalt 80% iga korteriomandi müügihinna.

Käesoleva aruande koostamise ajaks on sõlmitud 20 korteriomandi võlaõiguslikku müügilepingut ja 1 broneerimisleping. Sõlmitud lepingute tingimuseks on asjaõiguslike lepingute sõlmimine hiljemalt 31.05.2021.a. ning nendes kokku lepitud müügihind katab 80% maksimaalsest krediitlimiidist.

2018.a. sõlmitud finantseerimisleping Väike-Rae tee 25 kinnistule ehitatud kahe 22-korteriga korterelamu ehitustööde finantseerimiseks, tähtajaga 17.02.2020.a. on seisuga 18.12.2019.a. Bigbank AS-le täielikult tagastatud.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	653 380	653 380	
Võlad töövõtjatele	3 793	3 793	10
Maksuvõlad	206 684	206 684	5
Muud võlad	1 014	1 014	
Muud viitvõlad	1 014	1 014	
Saadud ettemaksed	332 135	332 135	
Tulevaste perioodide tulud	332 135	332 135	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 197 006	1 197 006	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	276 502	276 502	
Võlad töövõtjatele	3 775	3 775	10
Maksuvõlad	1 700	1 700	5
Muud võlad	1 014	1 014	
Muud viitvõlad	1 014	1 014	
Saadud ettemaksed	324 783	324 783	
Tulevaste perioodide tulud	324 783	324 783	
Kokku võlad ja ettemaksed	607 774	607 774	

Saadud ettemaksetena on kajastatud korteriomandite võlaõiguslike lepingute järgi ostjate poolt tasutud müügihinna osamaksed.

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	3 000	3 000
Puhkusetasude kohustis	793	775
Kokku võlad töövõtjatele	3 793	3 775

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 153 431	904 014
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	288 358	226 003
Kokku tingimuslikud kohustised	1 441 789	1 130 017

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019.a. moodustas 1 441 789 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb

sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summat.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2020.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksukulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.a.

Bigbank AS-ga sõlmitud krediidilepingu kehtivuse ajal ei tohi Headmaster OÜ ilma panga eelneva nõusolekuta dividende maksta.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 099 520	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 099 520	0
Kokku müügitulu	3 099 520	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	3 054 912	0
Isikliku kasutusõiguse üleandmise tasu	16 690	0
Kaupade edasimüük	27 918	0
Kokku müügitulu	3 099 520	0

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7 000	33 000	7
Muud	1	0	
Kokku muud äritulud	7 001	33 000	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	78 900	4 008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	63 363	18 483
Korterite müügivahendus	88 944	36 273
Ehituse omanikujäreelvalve	18 240	9 120
Arendusprojekti projekteerimis- ja ehituskulud	2 031 990	0
Arendusprojekti kinnistu maksumus	304 457	0
Arendusprojekti liitumistasud	34 300	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 620 194	67 884

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	3 173	0
Energia	10 868	1 890
Elektrienergia	8 026	1 890
Soojusenergia	2 842	0
Veevarustusteenused	970	154
Koolituskulud	0	800
Riiklikud ja kohalikud maksud	486	385
Reklaamikulud	0	2 200
Notaritasud	12 377	5 071
Lepingu- ja muud pangateenuste tasud	17 553	20 652
Riigilõivud	3 926	2 610
Finantsauditi kulud	1 500	1 500
Õigusabi	6 826	3 749
Kinnisvara hindamistenus	967	658
Muud	5 330	3 313
Kokku mitmesugused tegevuskulud	63 976	42 982

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	36 014	35 655
Sotsiaalmaksud	12 173	10 739
Kokku tööjõukulud	48 187	46 394
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 18 Olulised käibevara allahindlused

(eurodes)

	2019	2018
Füüsilise isiku laenuõude mahakandmine	0	12 000
Kokku olulised käibevara allahindlused	0	12 000
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-12 000
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	12 000
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	94 173	6 557
Kokku intressikulud	94 173	6 557

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	49 806	29 990	21
Muud intressitulud	1	2	
Kokku intressitulud	49 807	29 992	

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0		74 240	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	792 083	627 897	849 341	266 343

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Lühiajaline laen	73 800	147 400	2 001				3%	EUR	31.07.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajalised laenud	19 550	77 807	47 022	2 500	2 500	0	3%-10%	EUR	31.12.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Lühiajaline laen	73 600	0	0	0	3%	EUR	31.07.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud	247 059	211 933	0	0	3%-5%	EUR	31.12.2019

Garantiid

2019	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikuga seotud ettevõtte	2 174 820	31.01.2022

2018	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikuga seotud ettevõtte	1 820 000	17.04.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	662 155	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 251 879	27 918	771 402	0

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

Aruandeperioodil arvestati seotud osapooltele antud laenudelt intress 49 759 eurot. 2018.a. arvestati intress 29 990 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2020

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	12.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Headmaster OÜ ainuosanikule

Oleme üle vaadanud Headmaster OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) 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 ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Headmaster OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Milvi Selter

Vandeaudiitori number 132

Aami Audiitorbüroo Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 49

Aiavilja tn 19-14, Paide linn, Paide linn, Järva maakond, 72719

12.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MILVI SELTER	Vandeaudiitor	12.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 130 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 772
Kokku	1 441 789
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 441 789
Kokku	1 441 789

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 130 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 772
Kokku	1 441 789
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 441 789
Kokku	1 441 789

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3054912	98.56%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Insalko Baltic	10761608	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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