

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Õpetaja Maja OÜ

registrikood: 12394300

tänava nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

2020. aastal jätkatakse büroohoone haldamist ja üüriteenuste osutamist.

Peamised finantssuhtarvud:

	ühik	2019	2018
Müügitulu	eur	118 590	117 750
Puhaskasum	eur	41 536	31 412
Puhasrentaablus	%	35,02	26,68
(puhaskasum / müügitulu) x 100			
Ärikasumi marginaal	%		
(ärikasum/müügitulu) x 100		64,12	57,31
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kordades	1,42	0,06
(käibevara / lühiajalised kohustused)			
ROA	%	4,37	3,48
(puhaskasum / varad) x 100			
ROE	%	18,83	17,55
(puhaskasum / omakapital) x 100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	53 217	36 441	
Nõuded ja ettemaksed	9 517	10 128	2
Kokku käibevarad	62 734	46 569	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	854 840	855 700	3
Materiaalsed põhivarad	32 026	0	4
Kokku põhivarad	886 866	855 700	
Kokku varad	949 600	902 269	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	697 000	5
Võlad ja ettemaksed	44 029	26 234	
Kokku lühiajalised kohustised	44 029	723 234	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	685 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	685 000	0	
Kokku kohustised	729 029	723 234	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 285	144 873	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 536	31 412	
Kokku omakapital	220 571	179 035	
Kokku kohustised ja omakapital	949 600	902 269	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	118 590	117 751	7
Muud äritulud	0	82	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 652	-40 559	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 057	-8 929	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 844	-860	
Ärikasum (kahjum)	76 037	67 485	
Intressitulud	0	10	
Intressikulud	-34 501	-36 088	
Muud finantstulud ja -kulud	0	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 536	31 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 536	31 412	

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutused, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 5-15%

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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 nominaalväärtsega, 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 suurust 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 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 517	9 517
Ostjatelt laekumata arved	9 517	9 517
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 517	9 517
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 128	10 128
Ostjatelt laekumata arved	10 128	10 128
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 128	10 128

Aruandekuupäeval ostjatelt laekumata arved on majandusaasta aruande koostamise ajaks kõik tasutud.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2019		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-5 160	-5 160
Jääkmaksumus	854 840	854 840

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	84 707	84 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 075	8 014

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 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	34 010	34 010
Muud ostud ja parendused	34 010	34 010
Amortisatsioonikulu	-1 984	-1 984
31.12.2019		
Soetusmaksumus	34 010	34 010
Akumuleeritud kulum	-1 984	-1 984
Jääkmaksumus	32 026	32 026

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SunRiver Investments OÜ	685 000		685 000		5	eur	2023
Pikaajalised laenud kokku	685 000		685 000				
Laenukohustised kokku	685 000		685 000				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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					
Laenukohustised kokku	697 000	697 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 211	3 211
Maksuvõlad	1 210	1 210
Muud võlad	33 287	33 287
Intressivõlad	33 287	33 287
Saadud ettemaksed	6 321	6 321
Muud saadud ettemaksed	6 321	6 321
Kokku võlad ja ettemaksed	44 029	44 029
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 838	3 838
Maksuvõlad	1 325	1 325
Muud võlad	14 786	14 786
Intressivõlad	14 786	14 786
Saadud ettemaksed	6 285	6 285
Muud saadud ettemaksed	6 285	6 285
Kokku võlad ja ettemaksed	26 234	26 234

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	118 590	117 751
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	118 590	117 751
Kokku müügitulu	118 590	117 751
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	84 706	84 400
Üüriga seotud kõrvalkulud	33 811	33 160
Teenused	73	191
Kokku müügitulu	118 590	117 751

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OpNet OÜ
--	----------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	718 287	711 786

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
SunRiver Investments OÜ	12 000	16 000	5%	eur	2023

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 ettevõtjad						
Lühiajaline laen	60 000	60 000		5%	eur	2018
SunRiver Investments OÜ			40 000	5%	eur	2018

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.09.2020

Õpetaja Maja OÜ (registrikood: 12394300) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	30.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 536
Kokku	217 821
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	217 821
Kokku	217 821

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	118590	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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