

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Headmaster OÜ

registrikood: 11196165

tänavatänu 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	15
Lisa 18 Intressikulud	15
Lisa 19 Intressitulud	15
Lisa 20 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

Aruandeperioodil jätkati poolelioleva arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 19 kolme 21-korteriga elamu ehitustöödega. Tööde teostamiseks on sõlmitud ehitustööde töövõtuleping Tee ja Tee OÜ-ga. Lepingukohaste tööde teostamise tähtaeg on 30.09.2021.a.

Ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenulepingud Bigbank AS-ga krediidilimiidiga 3 099 820 eurot.

Projekti omanikujäreelvalve teenust teostab Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerileping Raehaus Kinnisvara OÜ-ga.

Aruande koostamise ajaks on sõlmitud 54 korteriomandi võlaõiguslikku müügilepingut, asjaõiguslike lepingute sõlmimise tähtaeg on hiljemalt 30.10.2021.a.

Tulud, kasum

Headmaster OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 752 429 eurot, mille moodustas korteriomandite müük.

Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kahjum 247 424 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Võlakordaja	0,67	0,46
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,44	2,07
Varade puhaskasum (ROA) %	-	11,75
Omakapitali rentaahtlus (ROE) %	-	21,58

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeringud puudusid.

Headmaster OÜ ei teinud aruandeperioodil väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2021.aastal.

Tegevusalad 2021.a.

Kavandatavad 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 on 30.09.2021.a.

COVID-19 mõjud majandustegevusele

2020.a. alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele.

Kuna olukord on ebakindel ja kiirelt arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 663	129 274	2
Nõuded ja ettemaksed	1 309 216	747 408	3
Varud	2 208 842	1 602 121	4
Kokku käibevarad	3 519 721	2 478 803	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	65 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	121 000	109 000	7
Kokku põhivarad	121 000	174 000	
Kokku varad	3 640 721	2 652 803	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	951 574	0	8
Võlad ja ettemaksed	1 491 650	1 197 006	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 443 224	1 197 006	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	10 876	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	10 876	
Kokku kohustised	2 443 224	1 207 882	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 441 789	1 130 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 424	311 772	
Kokku omakapital	1 197 497	1 444 921	
Kokku kohustised ja omakapital	3 640 721	2 652 803	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	752 429	3 099 520	13
Muud äritulud	12 747	7 001	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-928 298	-2 620 194	15
Mitmesugused tegevuskulud	-43 417	-63 976	16
Tööjõukulud	-56 948	-48 187	17
Muud ärikulud	-3 248	-18 026	
Ärikasum (kahjum)	-266 735	356 138	
Intressitulud	47 268	49 807	19
Intressikulud	-27 957	-94 173	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-247 424	311 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 424	311 772	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Headmaster OÜ 2020.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 suurus 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 suurus 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 äriolukorrale. 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 2020 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	1 663	129 274
Kokku raha	1 663	129 274

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 968	73 968		5
Muud nõuded	1 188 800	1 188 800		6,20
Laenu nõuded	1 080 815	1 080 815		
Intressinõuded	107 985	107 985		
Kohtulik tagatis	15 701	15 701		
Omandatud nõue	30 747	30 747		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 309 216	1 309 216		

	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	6,20
Laenu nõuded	717 780	652 780	65 000	
Intressinõuded	74 719	74 719		
Kohtulik tagatis	15 701	15 701		
Bigbank lõppenud lepingu ettemaks	3 444	3 444		
Kokku nõuded ja ettemaksed	812 408	747 408	65 000	

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

Nõue on esitatud 2015 aastal müüdud korteriomandi ostjate poolt garantiiperioodil ilmnenu puuduste likvideerimiseks.

Käesoleva aruande koostamise ajal on pooled sõlminud kompromissi ning kohtumäärusega on menetlus lõpetatud.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	1 544 232	870 044
Väike-Rae tee 25 korterelamute projekteerimis- ja ehituskulud	0	691 941
Väike-Rae tee 19 korterelamute projekteerimis- ja ehituskulud	1 544 232	178 103
Müügiks ostetud kaubad	664 610	732 077
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 25	0	67 467
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 19	664 610	664 610
Kokku varud	2 208 842	1 602 121

Varudena on seisuga 31.12.2020.a. kajastatud poolelioleva arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 19 korterelamute ehitamiseks tehtud kulud ja projektiga seotud kinnistu bilansiline maksumus.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	69 730	0	0	204 983
Üksikisiku tulumaks	0	972	0	579
Sotsiaalmaks	0	1 650	0	990
Kohustuslik kogumispension	0	60	0	60
Töötuskindlustusmaksed	0	120	0	72
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	524	0	524	0
Ettemaksukonto jääk	3 714		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	73 968	2 802	524	206 684

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	1 080 815	1 080 815					
Nõue seotud osapoolte vastu	1 080 815	1 080 815		3%-10%	EUR	31.12.2021	20
Intressinõuded	107 985	107 985					
Nõue seotud osapoolte vastu	107 985	107 985					20
Kokku muud nõuded	1 188 800	1 188 800					

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	20
Intressinõuded	74 719	74 719					
Nõue seotud osapoolte vastu	74 719	74 719					20
Kokku muud nõuded	792 499	727 499	65 000				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	102 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 000
31.12.2019	109 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 000
31.12.2020	121 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arendusprojekti finantseerimislaen	951 574	951 574			9%	EUR	31.08.2021
Lühiajalised laenud kokku	951 574	951 574					
Laenukohustised kokku	951 574	951 574					
	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	664 610	664 610
Kokku	664 610	664 610

Kinnistule asukohaga Rae vald, Väike-Rae tee 19 rajatavate esimese kahe 21-korteriga elamute ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenuleping Bigbank AS-ga krediitlimiidiga 2 174 820 eurot, millest on kasutatud 951 574 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.

Aruandeperioodil on sõlmitud arenduslaenu leping Bigbank AS-ga Väike-Rae tee 19 rajatava kolmanda 21-korteriga elamu ehitustööde finantseerimiseks krediitlimiidiga 925 000 eurot, mida 2020.a. ei kasutatud.

Laenu tagab eelnevalt nimetatud hüpoteek ja Tee ja Tee OÜ poolt pangale antud käendus piirsummas 925 000 eurot. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 15.09.2022.a.

Käesoleva aruande koostamise ajaks on sõlmitud 54 korteriomandi võlaõiguslikku müügilepingut. Sõlmitud lepingute tingimuseks on asjaõiguslike lepingute sõlmimine hiljemalt 30.10.2021.a. ning nendes kokku lepitud müügihind ületab maksimaalset krediitlimiiti.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	791 480	791 480	
Võlad töövõtjatele	6 545	6 545	10
Maksuvõlad	2 802	2 802	5
Muud võlad	1 690	1 690	
Muud viitvõlad	1 690	1 690	
Saadud ettemaksed	689 133	689 133	
Tulevaste perioodide tulud	689 133	689 133	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 491 650	1 491 650	

	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	

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

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	5 000	3 000
Puhkusetasude kohustis	1 545	793
Kokku võlad töövõtjatele	6 545	3 793

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	955 492	1 153 431
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	238 873	288 358
Kokku tingimuslikud kohustised	1 194 365	1 441 789

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020.a. moodustas 1 194 365 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb

sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2021.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksukulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020a.

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

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	752 429	3 099 520
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	752 429	3 099 520
Kokku müügitulu	752 429	3 099 520
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	752 429	3 054 912
Isikliku kasutusõiguse üleandmise tasu	0	16 690
Kaupade edasimüük	0	27 918
Kokku müügitulu	752 429	3 099 520

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12 000	7 000	7
Kasum nõude omandamisest	747	0	
Muud	0	1	
Kokku muud äritulud	12 747	7 001	

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

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	46 593	78 900
Müügi eesmärgil ostetud teenused	47 590	63 363
Korterite müügivahendus	44 190	88 944
Ehituse omanikujärelvalve	23 940	18 240
Arendusprojekti projekteerimis- ja ehituskulud	691 941	2 031 990
Arendusprojekti kinnistu maksumus	67 468	304 457
Arendusprojekti liitumistasud	6 576	34 300
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	928 298	2 620 194

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	250	3 173
Energia	7 218	10 868
Elektrienergia	6 333	8 026
Soojusenergia	885	2 842
Veevarustusteenused	8 199	970
Riiklikud ja kohalikud maksud	514	486
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	240	0
Reklaamikulud	0	0
Notaritasud	4 250	12 377
Lepingu- ja muud pangateenuste tasud	10 053	17 553
Riigilõivud	1 679	3 926
Finantsauditi kulud	1 500	1 500
Õigusabi	2 920	6 826
Kinnisvara hindamistenus	0	967
Reklaamikulud	2 750	0
Muud	3 844	5 330
Kokku mitmesugused tegevuskulud	43 417	63 976

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	42 562	36 014
Sotsiaalmaksud	14 386	12 173
Kokku tööjõukulud	56 948	48 187
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	27 957	94 173
Kokku intressikulud	27 957	94 173

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	47 264	49 806	20
Muud intressitulud	4	1	
Kokku intressitulud	47 268	49 807	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	411 097	528	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	808 451	779 104	792 083	627 897

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Lühiajaline laen	433 826	27 290	0	0	0	0	3%	EUR	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajalised laenud	100	43 600	13 999	1 500	1 500	0	3%-10%	EUR	31.12.2021

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

Garantiid

2020	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanikuga seotud ettevõtte	925 000	15.02.2023

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	3 193	0	662 155	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 425 857	39 222	2 251 879	27 918

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

Aruandeperioodil arvestati seotud osapooltele antud laenudelt intress 47 264 eurot. 2019.a. arvestati intress 49 759 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2021

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	15.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Headmaster OÜ ainuosanikule

Oleme üle vaadanud Headmaster OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastustus 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 ülevaatuses 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 olulistest 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Headmaster OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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

16.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MILVI SELTER	Vandeaudiitor	16.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 441 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 424
Kokku	1 194 365
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 194 365
Kokku	1 194 365

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 441 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 424
Kokku	1 194 365
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 194 365
Kokku	1 194 365

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	752429	100.00%	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