

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Headmaster OÜ

registrikood: 11196165

tänavanimi: Punane tn

maja number: 40a

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	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Laenunõuded	9
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Laenukohustised	10
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 13 Osakapital	12
Lisa 14 Müügitulu	12
Lisa 15 Muud äritulud	12
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 18 Tööjõukulud	13
Lisa 19 Muud ärikulud	14
Lisa 20 Intressikulud	14
Lisa 21 Intressitulud	14
Lisa 22 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

Aruandeperioodil jätkati pooleliloleva arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 19 kolme 21-korteriga elamu ehitustöödega. Tööde teostamiseks on sõlmitud ehitustööde töövõtuleping Tee ja Tee OÜ-ga.

Ehitustööde finantseerimiseks olid sõlmitud laenulepingud Bigbank AS-ga krediidilimiidiga 3 099 820 eurot. Seisuga 31.12.2021 on laenulepingutest tulenevad kohustused täielikult täidetud.

Projekti omanikujäreelvalve teenust teostas Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerileping Raehaus Kinnisvara OÜ-ga.

Aruande koostamise ajaks on sõlmimata ainult ühe korteriomandi asjaõiguslik müügileping.

Tulud, kasum

Headmaster OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 5 983 808 eurot, mille moodustas korteriomandite müük.

Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kasum 756 022 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Võlakordaja	0,29	0,67
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,25	1,44
Varade puhasrentaablus (ROA) %	27,3	-
Omakapitali rentaablus (ROE) %	38,7	-

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 investeeringud puudusid.

Headmaster OÜ ei teinud aruandeperioodil väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2022.aastal.

Tegevusalad 2022.a.

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

2022.a. jaanuaris soetatakse uue arendusprojekti elluviimiseks kinnistu, millele on esimeses etapis kavandatud kahe 27-korteriga elamu ehitamine. Käesoleva aruande koostamise ajaks on sõlmitud 18 korteri broneerimislepingut, milles on kokku lepitud võlaõiguslike lepingute sõlmimine hiljemalt 28.02.2022.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 muutuv, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtetele ja tema finantsnäitajatele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	99 501	1 663	2
Nõuded ja ettemaksed	2 122 691	1 309 216	3,22
Varud	428 181	2 208 842	4
Kokku käibevarad	2 650 373	3 519 721	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	118 000	121 000	8
Kokku põhivarad	118 000	121 000	
Kokku varad	2 768 373	3 640 721	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	951 574	9
Võlad ja ettemaksed	814 854	1 491 650	10
Kokku lühiajalised kohustised	814 854	2 443 224	
Kokku kohustised	814 854	2 443 224	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 194 365	1 441 789	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	756 022	-247 424	
Kokku omakapital	1 953 519	1 197 497	
Kokku kohustised ja omakapital	2 768 373	3 640 721	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	5 983 808	752 429	14
Muud äritulud	0	12 747	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 914 727	-928 298	16
Mitmesugused tegevuskulud	-73 583	-43 417	17
Tööjõukulud	-78 735	-56 948	18
Muud ärikulud	-147 607	-3 248	19
Ärikasum (kahjum)	769 156	-266 735	
Intressitulud	70 724	47 268	21,22
Intressikulud	-83 858	-27 957	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	756 022	-247 424	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	756 022	-247 424	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Headmaster OÜ 2021.aasta väikeettevõtja lühendatud 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 tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt.

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 ärioludele otsustele. OÜ Headmaster käsitleb seotud osapooltena :

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 2021 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	99 501	1 663
Kokku raha	99 501	1 663

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 042	6 042	
Ostjatelt laekumata arved	6 042	6 042	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 930	30 930	5
Laenunõuded	1 973 071	1 973 071	22
Muud nõuded	111 854	111 854	22
Intressinõuded	111 854	111 854	
Ettemaksed	794	794	
Tulevaste perioodide kulud	794	794	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 122 691	2 122 691	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 968	73 968	5
Laenunõuded	1 080 815	1 080 815	22
Muud nõuded	107 985	107 985	22
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	390 232	1 544 232
Väike-Rae tee 19 korterelamute projekteerimis- ja ehituskulud	245 232	1 544 232
Väike-Rae tee 2 korterelamute projekteerimis- ja ehituskulud	145 000	0
Müügiks ostetud kaubad	37 949	664 610
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 19	37 949	664 610
Kokku varud	428 181	2 208 842

Varudena on seisuga 31.12.2021.a. kajastatud poolelioleva arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 19 korterelamute ehitamiseks tehtud kulud ja projektiga seotud kinnistu bilansiline maksumus ning alustatud uue Väike-Rae tee 2 korterelamute projekteerimis- ja ehituskulud. Väike-Rae tee 2 kinnistu ostmiseks sõlmitakse asjaõigusleping jaanuaris 2022.a.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	188 489	69 730	0
Üksikisiku tulumaks	0	972	0	972
Sotsiaalmaks	0	1 650	0	1 650
Kohustuslik kogumispension	0	60	0	60
Töötuskindlustusmaksed	0	120	0	120
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 930	0	524	0
Ettemaksukonto jääk			3 714	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 930	191 291	73 968	2 802

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressinõuded	111 854	111 854	
Nõue seotud osapoolte vastu	111 854	111 854	22
Kokku muud nõuded	111 854	111 854	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressinõuded	107 985	107 985	
Nõue seotud osapoolte vastu	107 985	107 985	22
Kokku muud nõuded	107 985	107 985	

Aruandeperioodil on mahakantud intressinõue likvideerimisel oleva osaühingu vastu summas 12 626 eurot.

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Nõue seotud osapoolte vastu	1 973 071	1 973 071	3%-10%	EUR	31.12.2022	22
Laenunõuded	1 973 071	1 973 071				

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Nõue seotud osapoolte vastu	1 080 815	1 080 815	3%-10%	EUR	31.12.2021	22
Laenunõuded	1 080 815	1 080 815				

Aruandeperioodil on mahakantud laenunõue likvideerimisel oleva osaühingu vastu summas 123 908 eurot.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	109 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 000
31.12.2020	121 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 000
31.12.2021	118 000

Lisa 9 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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	37 949	664 610
Kokku	37 949	664 610

Seisuga 31.12.2021 laenukohustised puuduvad. Aruandeperioodil on arendusprojekti finantseerimislaen täielikult tagastatud ja hüpoteek kustutatud.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	548 623	548 623	22
Võlad töövõtjatele	5 000	5 000	18
Maksuvõlad	191 291	191 291	5
Muud võlad	1 690	1 690	
Muud viitvõlad	1 690	1 690	
Saadud ettemaksed	68 250	68 250	
Tulevaste perioodide tulud	68 250	68 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	814 854	814 854	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	791 480	791 480	22
Võlad töövõtjatele	6 545	6 545	11
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	

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

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	5 000	5 000
Puhkusetasude kohustis	0	1 545
Kokku võlad töövõtjatele	5 000	6 545

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 561 595	955 492
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	390 399	238 873
Kokku tingimuslikud kohustised	1 951 994	1 194 365

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021.a. moodustas 1 951 994 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb

sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summat.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksukulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021a.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 983 808	752 429
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 983 808	752 429
Kokku müügitulu	5 983 808	752 429
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	5 979 317	752 429
Edasimüüdnud teenused	4 491	0
Kokku müügitulu	5 983 808	752 429

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	12 000	8
Kasum nõude omandamisest	0	747	
Kokku muud äritulud	0	12 747	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	15 600	46 593
Müügi eesmärgil ostetud teenused	52 945	47 590
Korterite müügivahendus	125 900	44 190
Ehituse omanikujärevalve	16 720	23 940
Arendusprojekti projekteerimis- ja ehituskulud	4 053 711	691 941
Arendusprojekti kinnistu maksumus	626 661	67 468
Arendusprojekti liitumistasud	23 190	6 576
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 914 727	928 298

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	0	250
Energia	29 768	7 218
Elektrienergia	16 853	6 333
Soojusenergia	12 915	885
Veevarustusteenused	569	8 199
Riiklikud ja kohalikud maksud	499	514
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	240
Notaritasud	9 183	4 250
Lepingu- ja muud pangateenuste tasud	14 780	10 053
Riigilõivud	2 886	1 679
Finantsauditi kulud	1 500	1 500
Õigusabi	630	2 920
Reklaamikulud	10 000	2 750
Muud	3 768	3 844
Kokku mitmesugused tegevuskulud	73 583	43 417

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	58 845	42 562
Sotsiaalmaksud	19 890	14 386
Kokku tööjõukulud	78 735	56 948
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 000	0	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	8 050	3 158	
Seotud osapoole laenuõude mahakandmine	123 908	0	22
Seotud osapoole intressinõude mahakandmine	12 626	0	22
Muud	23	90	
Kokku muud ärikulud	147 607	3 248	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	83 858	27 957
Kokku intressikulud	83 858	27 957

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	70 718	47 264	22
Muud intressitulud	6	4	
Kokku intressitulud	70 724	47 268	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Insalko Baltic OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	852 683	411 097	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 232 242	808 451	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 084 925	1 219 548	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	528	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	526 311	779 104	10
Kokku võlad ja ettemaksed	526 311	779 632	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	433 826	27 290	406 536	4 561	6,7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	717 779	100	43 600	674 279	42 703	6,7
Kokku antud laenud	717 779	433 926	70 890	1 080 815	47 264	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	406 536	520 700	88 036	839 200	13 483	6,7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	674 279	1 209 474	625 974	1 133 871	56 916	6,7
Kokku antud laenud	1 080 815	1 730 174	714 010	1 973 071	70 399	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	3 000	3 000	0	0	
Kokku laenukohustised	0	3 000	3 000	0	0	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	39 222
Kokku müüdnud	0	39 222

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	3 193
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 028 411	1 425 857
Kokku ostetud	3 028 411	1 429 050

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 099 820	15.02.2023
Kokku saadud garantiid/tagatised	0	3 099 820	

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

Aruandeperioodil on mahakantud likvideerimisel oleva osaühingu vastu laenuõue summas 123 908 eurot ja intressinõue 12 626 eurot. Saadud garantiid olid antud Headmaster OÜ krediitilepingutest tulenevate kohustuste tagamiseks. Aruandeperioodil on laenulepingutest tulenevad kohustused täielikult täidetud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2022

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	22.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Headmaster OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Headmaster OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu asjaolu

Headmaster OÜ 31.12.2020 seisuga lõppenud majandusaasta aruannet ei auditeeritud kuna ettevõttel puudus auditeerimiskohustus, aruande on üle vaadanud teine audiitor, kes avaldas aruande kohta modifitseerimata kokkuvõtte 16.03.2021.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknub oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liis Õll

Vandeauditori number 431

LS Audit OÜ

Auditoortetvõtte tegevusloa number 298

K. Kärberi tn 34-25, Tallinn, Harju maakond, 13919

22.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	22.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 194 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	756 022
Kokku	1 950 387
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 950 387
Kokku	1 950 387

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 194 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	756 022
Kokku	1 950 387
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 950 387
Kokku	1 950 387

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	5979317	99.92%	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