

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Kooliarendus

registrikood: 11587675

tänav a nimi, maja nr: Peterburi tee 2f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6030700

faks: +372 6030702

e-posti aadress: lea@ulemistearimaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Kooliarendus OÜ asutati 09.02.2009 Tallinna Koolide Erapartnerluse projekti läbiviimiseks.

Kooliarendus OÜ võitis Tallinna linna korraldatud hanke nelja Tallinnas asuva koolimaja renoveerimiseks ning hilisemaks linnale tagasi rentimiseks.

Renoveeritud objektid on Humanitaargümnaasium (Koidu 97), Järveotsa Gümnaasium (Järveotsa tee 31), Väike-Õismäe Gümnaasium (Õismäe tee 50) ja Tallinna Süddallinna Kool (Liivalaia 23).

Kooliarendus OÜ ainsaks tegevuseks on konkreetse projekti ehitus- ja rekonstrueerimistööde teostamine ja hilisem teenuste osutamise korraldamine koostöös erinevate lepinguparteritega.

2021. aastal saadi üüritulu kasutusrendilepingutest 2,5 miljonit eurot jäädes samale tasemele nagu eelneval majandusaastal.

Kooliarendus OÜ tööd juhib kolme liikmeline juhatus, juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasu ei makstud.

2022. aastal on Kooliarendus OÜ põhitegevus jätkuvalt Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse ja üürilepingute täitmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	674 342	904 872	2
Nõuded ja ettemaksed	0	67	3
Kokku käibevarad	674 342	904 939	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	326 076	0	9
Kinnisvarainvesteeringud	19 634 000	19 634 000	4
Kokku põhivarad	19 960 076	19 634 000	
Kokku varad	20 634 418	20 538 939	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	519 735	519 424	6
Võlad ja ettemaksed	53 225	4 393	7
Kokku lühiajalised kohustised	572 960	523 817	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 387 902	11 746 527	6
Eraldised	0	191 277	9
Kokku pikaajalised kohustised	11 387 902	11 937 804	
Kokku kohustised	11 960 862	12 461 621	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 237 507	6 611 728	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433 238	1 462 779	
Kokku omakapital	8 673 556	8 077 318	
Kokku kohustised ja omakapital	20 634 418	20 538 939	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 469 514	2 459 601	11
Muud äritulud	1 781	2 880	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-548 298	-472 149	13
Mitmesugused tegevuskulud	-176 391	-86 039	14
Ärikasum (kahjum)	1 746 606	1 904 293	
Intressitulud	82	60	
Intressikulud	-247 936	-258 094	15
Muud finantstulud ja -kulud	97 428	-26 346	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 596 180	1 619 913	
Tulumaks	-162 942	-157 134	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433 238	1 462 779	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 746 606	1 904 293	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	45 505	-188 301	
Laekunud intressid	149	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 792 260	1 715 992	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 755 237	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-11 113 551	-512 198	
Makstud intressid	-244 609	-258 770	
Makstud dividendid	-837 000	-729 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-162 942	-157 134	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-419 925	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 022 790	-1 657 102	
Kokku rahavood	-230 530	58 890	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	904 872	845 982	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-230 530	58 890	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	674 342	904 872	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 555	256	7 340 728	7 343 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 462 779	1 462 779
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-729 000	-729 000
31.12.2020	2 555	256	8 074 507	8 077 318
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 433 238	1 433 238
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-837 000	-837 000
31.12.2021	2 555	256	8 670 745	8 673 556

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kooliarendus 2021 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministeeriumi poolt vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

K&L Arendus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Raha

Raha ja raha lähenditena, kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest (näiteks forward-, futuur-, swap- või optsioonilepingud) intressimäära katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses (lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele aktiivsel turul), muutustega läbi kasumiaruande. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi või koostab juhatus vara väärtuse testi, mille alusel juhtub otsustab kinnisvarainvesteeringu korrigeerimise vajadust. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 29-33 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised)[välja arvatud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid (tuletisinstrumentide kajastamine on kirjeldatud arvestuspõhimõttes "Eraldised ja tingimuslikud kohustused"),] kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest (näiteks forward-, futuur-, swap- või optsioonilepingud) intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on tulumaksu maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	674 342	904 872
Kokku raha	674 342	904 872

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud nõuded	0	0
Intressinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud nõuded	67	67
Intressinõuded	67	67
Kokku nõuded ja ettemaksed	67	67

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	19 634 000
31.12.2020	19 634 000
31.12.2021	19 634 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 469 514	2 459 601
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-548 298	-472 149

Kooliarendus OÜ kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud 4 Tallinnas asuvat kooli:

Järveotsa Gümnaasium, Tallinna Humanitaargümnaasium, Tallinna Südalinna Kool ja Väike-Õismäe Gümnaasium.

2021 aastal on juhatus koostanud vara väärtuse testi vastavalt tulumeetodile mille alusel hindab juhatus, et kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2021 on 19 634 000 eurot, mille alusel ei tule kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2021 korrigeerida.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud lisa 12 ja haldamiskulud lisa 14.

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 469 514	2 459 601	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 494 332	2 469 514	
1-5 aasta jooksul	2 494 332	4 939 029	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	19 634 000	19 634 000	
Kokku	19 634 000	19 634 000	4

Välja renditud kinnisvarainvesteeringute kohta täiendav informatsioon toodud lisa 5.

Kasutusrenditulu 1-5 aasta jooksul baseerub juhtkonna prognoosil ja võib tulevikus oluliselt erineda sõltudes lepingus sätestatud püsivaist ja muutuvaist tingimustest ja teguritest.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	16 042	16 042	14
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	16 042	16 042	
1-5 aasta jooksul	16 042	32 084	

Tallinna Linnavaarametiga on sõlmitud tasulise hoonestusõiguse lepingud alates 14.07.2010, mida muudeti 23.08.2012.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Pangalaen	10 755 237	519 735	2 160 859	8 074 643	1,6%	eur	15.12.2028	
Laenud seotud osapooltelt	1 152 400	0	1 152 400	0	7%	eur	31.12.2023	17
Pikaajalised võlakirjad kokku	11 907 637	519 735	3 313 259	8 074 643				
Laenukohustised kokku	11 907 637	519 735	3 313 259	8 074 643				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	11 113 551	519 424	10 594 127	0	0,83%	eur	17.10.2023	
Laenud seotud osapooltelt	1 152 400	0	1 152 400	0	7%	eur	31.12.2023	17
Pikaajalised laenud kokku	12 265 951	519 424	11 746 527	0				
Laenukohustised kokku	12 265 951	519 424	11 746 527	0				

Pangalaen on saadud Nordea Bank AB Eesti filiaalist, tagatisteks on:

- esimese järjekoha ühishüpoteek hüpoteegisummas 14,8 miljonit eurot Hoonestusõigusele;
- pant Kooliarenduse OÜ osadele, mis moodustavad kokku 100 % Kooliarenduse OÜ osakapitalist;
- nõudeõiguse pant Üürilepingutest tulenevate Laenusaja nõudeõiguste (rahaliste nõuete) pantimiseks;
- nõudeõiguse pant Hoonestusõiguste lepingu punktist 9.3 ja 11.3 tulenevad Kooliarenduse OÜ nõuded Tallinna linna vastu;
- nõudeõiguse (rahalise nõuded) pandid Tagatiskontole;
- nõudeõiguse (rahalise nõuded) pandid Reservkontole.

2021 aastal refinantseeriti pangalaen Nordea Bank AB Eesti filiaalis.

Swedbank AS-ile on antud tagatisteks:

- 1. järjekoha ühishüpoteek Hoonestusõigustele (registriosa nr. 24935801, Koidu tn 97/ Virralise tn 24, Tallinn, registriosa nr. 24934601, aadress Õismäe tee 50, Tallinn, registriosa nr. 24944201, aadress Liivalaia tn 23, Tallinn ja registriosa nr. 24943301, aadress Järveotsa tee 31, Tallinn) hüpoteegi summas 14,8 miljonit eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	46 055	46 055
Muud võlad	7 170	7 170
Intressivõlad	7 170	7 170
Kokku võlad ja ettemaksed	53 225	53 225
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	550	550
Muud võlad	3 843	3 843
Intressivõlad	3 843	3 843
Kokku võlad ja ettemaksed	4 393	4 393

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 993 108	6 496 652
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 677 637	1 577 855
Kokku tingimuslikud kohustised	8 670 745	8 074 507

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Swap lepingud	0	0	0	191 277
Caps & Floors	326 076	0	0	0
Tuletisinstrumendid kokku	326 076	0	0	191 277

2020 aastal:

Kooliarendus OÜ on sõlminud Nordea Bank AB filiaaliga intressiswapi tehingu väärtuspäevadega 17.10.2023, millel on seisuga 31.12.2020 negatiivne turuväärtus summas 191 277 eurot, ning on kajastatud seisuga 31.12.2020 kirjel pikaajalised eraldised. Korrigeeritud on intressiswapi väärtuse muutust võrreldes eelneva perioodiga 26 346 eurot (lisa 16), intressiswapi kulud aruandeperioodil olid 66 026 eurot (lisa 15), kokku intressiswapi kulud aruandeperioodil 92 371 eurot.

2020 aastal:

Kooliarendus OÜ on sõlminud Nordea Bank AB filiaaliga intressiswapi tehingu väärtuspäevadega 17.10.2023, leping lõpetati 17.12.2021. Korrigeeritud on intressiswapi väärtuse muutust võrreldes eelneva perioodiga 81 352 eurot (lisa 16), intressiswapi kulud aruandeperioodil olid 64 737 eurot (lisa 15).

Kooliarendus OÜ sõlmis 17.12.2021 Swedbank AS Caps & Floors optsoonipreemia lepingu tähtajaga 15.12.2028, mida kajastatakse

majandusaasta aruandes turuväärtuses. 2021 aastal oli muutus 16 076 eurot (lisa 16).

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	4	4
Kooliarendus OÜ osade nimiväärtused on: - 1 osa nimiväärtusega 1022 eurot - 3 osa nimiväärtusega 511 eurot		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 469 514	2 459 601	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 469 514	2 459 601	
Kokku müügitulu	2 469 514	2 459 601	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 469 514	2 459 601	4,5
Kokku müügitulu	2 469 514	2 459 601	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 781	2 880
Kokku muud äritulud	1 781	2 880

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-466 020	-397 400	
Muud	-82 278	-74 749	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-548 298	-472 149	4

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-21 005	-19 725	
Kasutusrendi kulud	-16 042	-16 042	5
Sisseostetud teenused	-71 832	-50 214	
Tsükliiline hooldusremont	-67 488	0	
Muud	-24	-58	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-176 391	-86 039	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-96 079	-104 709	
Intressikulud seotud osapoolte laenudelt	-87 120	-87 359	17
Intressiswapi kulud	-64 737	-66 026	9
Kokku intressikulud	-247 936	-258 094	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Swapi õiglase väärtuse muutus	81 352	-26 346	9
CAP83 õiglase väärtuse muutuse	16 076	0	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	97 428	-26 346	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 152 400	1 152 400	6
Kokku laenukohustised	1 152 400	1 152 400	

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 152 400	0	0	1 152 400	87 120	6,15
Kokku laenukohustised	1 152 400	0	0	1 152 400	87 120	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 300	39 537
Kokku ostetud	39 300	39 537

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2022

OÜ Kooliarendus (registrikood: 11587675) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	16.03.2022
TARMO LEHTMETS	Juhatuse liige	16.03.2022
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	16.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kooliarendus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kooliarendus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 ja rahavoogusid 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 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 vältida 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) läbiiviidud 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 auditiprotseduuriid 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandame 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 märkimisväärsed kahtlused 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/

Rein Randmets

Vandeauditori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

16.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kooliarendus (registrikood: 11587675) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	16.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 237 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433 238
Kokku	8 670 745

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	2469514	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6030700
Faks	+372 6030702
E-posti aadress	lea@ulemistearimaja.ee