

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Headmaster OÜ

registrikood: 11196165

tänavanimi, maja number: Punane tn 40a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Laenukohustised	10
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 11 Võlad tarnijatele	12
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 14 Osakapital	13
Lisa 15 Müügitulu	13
Lisa 16 Muud äritulud	13
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 19 Tööjõukulud	14
Lisa 20 Muud ärikulud	14
Lisa 21 Intressikulud	15
Lisa 22 Intressitulud	15
Lisa 23 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

Aruandeperioodil teostati lõplikult arendusprojekt , Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 19 kolme 21-korteriga elamu ehitus, võõrandati viimased kolm korteriomandit.

Uue projekti, Rae vallas, Väike-Rae tee 2 rajatavate kahe esimese korterelamu (27 ja 30 korterit) ehitustööde teostamiseks on sõlmitud töövõtuleping Tee ja Tee OÜ-ga, tähtajaga august 2023.a.

Ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenuleping Bigbank AS-ga krediidilimiidiga 6 000 000 eurot.

Projekti omanikujärelevalve teenust teostab Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerileping Raehaus Kinnisvara OÜ-ga. Aruande koostamise ajaks on sõlmitud 27 korteri võlaõiguslikku müügilepingut.

Rae Vallavalitsuse korraldusel peatati ehitustegevus septembris ajutiselt projekti puudutava märkuse tõttu. Elamute ehitamise jätkamiseks oli vaja muuta tee ehitusprojekti ning saada muudetud projektile ehitusluba.

Rae Vallavalitsuse 31.01.2023.a. korraldusega on ehitusluba väljastatud ning ehitustegevus saab jätkuda.

Tulud, kasum

Headmaster OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 480 014 eurot, mille enamuses moodustas korteriomandite müük.

Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kahjum 644 467 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Võlakordaja	0,9	0,3
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,6	3,2
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 soetati arendusprojekti elluviimiseks kinnistu Rae vallas bilansilise maksumusega 13 909 214 eurot.

Headmaster OÜ ei teinud aruandeperioodil väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2023.aastal.

Tegevusalad 2023.a.

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

Jätkatakse Väike-Rae tee 2 rajatavate kahe esimese kortermaja ehitustöödega ja kavandatakse kahe järgmise maja ehitamise alustamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 743	99 501	2
Nõuded ja ettemaksed	486 369	2 122 691	3
Varud	16 314 269	428 181	4
Kokku käibevarad	16 808 381	2 650 373	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	123 000	118 000	8
Kokku põhivarad	123 000	118 000	
Kokku varad	16 931 381	2 768 373	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 592 247	814 854	10
Kokku lühiajalised kohustised	10 592 247	814 854	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	830 082	0	9
Võlad ja ettemaksed	4 200 000	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	5 030 082	0	
Kokku kohustised	15 622 329	814 854	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 950 387	1 194 365	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-644 467	756 022	
Kokku omakapital	1 309 052	1 953 519	
Kokku kohustised ja omakapital	16 931 381	2 768 373	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	480 014	5 983 808	15
Muud äritulud	5 000	0	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-539 508	-4 914 727	17
Mitmesugused tegevuskulud	-113 529	-73 583	18
Tööjõukulud	-80 975	-78 735	19
Muud ärikulud	-408 021	-147 607	20
Ärikasum (kahjum)	-657 019	769 156	
Intressitulud	29 463	70 724	22
Intressikulud	-16 911	-83 858	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-644 467	756 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-644 467	756 022	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Headmaster OÜ 2022.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 maksamise 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, viitvõlgasid 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 2022 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	7 743	99 501
Kokku raha	7 743	99 501

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	76 204	76 204	5
Laenunõuded	338 150	338 150	7
Muud nõuded	72 015	72 015	6
Intressinõuded	72 015	72 015	
Kokku nõuded ja ettemaksed	486 369	486 369	
	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	7
Muud nõuded	111 854	111 854	6
Intressinõuded	111 854	111 854	
Ettemaksed	794	794	
Tulevaste perioodide kulud	794	794	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 122 691	2 122 691	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	2 405 055	390 232
Väike-Rae tee 19 korterelamute projekteerimis- ja ehituskulud	0	245 232
Väike-Rae tee 2 kahe ehitamisjärgus korterelamu projekteerimis- ja ehituskulud	2 405 055	145 000
Müügiks ostetud kaubad	13 909 214	37 949
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 19	0	37 949
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 2 kahe ehitamisjärgus korterelamu osa	1 159 101	0
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 2 ehituse ootel osa (22 korterelamut)	12 750 113	0
Kokku varud	16 314 269	428 181

Varudena on seisuga 31.12.2022.a. kajastatud uue arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 2 kahe esimese korterelamu ehitamiseks tehtud kulud ja projektiga seotud kinnistu bilansilise maksumuse osa ning ehitamise ootel 22 korterelamu kinnistu bilansilise maksumuse osa.

Projekti tarbeks on aruandeperioodil soetatud kinnistu, millele on antud ehitusluba 24 korterelamu ehitamiseks.

Väike-Rae tee 19 kolme korterelamu ehitusprojekt on lõpetatud ning kõik korterimandid on müüdnud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	75 445	0	0	188 489
Üksikisiku tulumaks	0	972	0	972
Sotsiaalmaks	0	1 650	0	1 650
Kohustuslik kogumispension	0	60	0	60
Töötuskindlustusmaksed	0	120	0	120
Ettemaksukonto jääk	759		30 930	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	76 204	2 802	30 930	191 291

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressinõuded	72 015	72 015	
Nõue seotud osapoolte vastu	72 015	72 015	23
Kokku muud nõuded	72 015	72 015	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressinõuded	111 854	111 854	
Nõue seotud osapoolte vastu	111 854	111 854	23
Kokku muud nõuded	111 854	111 854	

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Nõue seotud osapoolte vastu	338 150	338 150	3%-5%	EUR	31.12.2023	23
Laenunõuded	338 150	338 150				
	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	23
Laenunõuded	1 973 071	1 973 071				

Aruandeperioodil on mahakantud laenuõue likvideerimisel oleva osaühingu vastu summas 385 021 eurot.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	121 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 000
31.12.2021	118 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 000
31.12.2022	123 000

Kinnistute õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Domus Kinnisvara). Ekspert kasutas varaväärtuse leidmiseks võrdlusmeetodit.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Bigbank arenduslaen	830 082		830 082		7,5%	EUR	15.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	830 082		830 082				
Laenukohustised kokku	830 082		830 082				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	3 336 820	37 949
Kokku	3 336 820	37 949

Kinnistule asukohaga Rae vald, Väike-Rae tee 2 rajatavate kahe esimese korterelamu (27 ja 30 korterit) ehitustööde finantseerimiseks on aruandeperioodil sõlmitud laenuleping Bigbank AS-ga krediidilimiidiga 6 000 000 eurot, millest on seisuga 31.12.2022 kasutatud 830 082 eurot. Laenu tagatiseks on panga kasuks 1. järjekohale seatud hüpoteek Väike-Rae tee 2 kinnistu osale summas 7 800 000 eurot ja Tee ja Tee OÜ poolt antud garantii summas 6 000 000 eurot.

Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 15.07.2024.a.

Käesoleva aruande koostamise ajaks on sõlmitud 27 korteri võlaõiguslikku müügilepingut ning nendes kokku lepitud müügihind katab 66% maksimaalsest krediidilimiidist. Sõlmitud lepingute tingimuseks on asjaõiguslike müügilepingute sõlmimine hiljemalt 01.10.2023.a.

Rae Vallavalitsuse korraldusel on ehitustegevus septembris ajutiselt peatatud projekti puudutava märkuse tõttu.

Elamute ehitamise jätkamiseks oli vajalik muuta tee ehitusprojekti ning saada muudetud projektile ehitusluba.

Rae Vallavalitsuse 31.01.2023.a. korraldusega on ehitusluba väljastatud ning ehitustegevusega taas alustatakse veebruaris 2023.a. Lepinguliste tööde lõpptähtaeg on august 2023.a., kuid viivituse tõttu on see hetkel lahtine.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 330 369	10 130 369	4 200 000	11,23
Võlad töövõtjatele	5 695	5 695		12
Maksuvõlad	2 802	2 802		5
Muud võlad	1 690	1 690		
Muud viitvõlad	1 690	1 690		
Saadud ettemaksed	451 691	451 691		
Tulevaste perioodide tulud	451 691	451 691		
Kokku võlad ja ettemaksed	14 792 247	10 592 247	4 200 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	548 623	548 623		11
Võlad töövõtjatele	5 000	5 000		12
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		

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

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Lühiajaline osa	10 130 369	548 623	23
Pikaajaline osa	4 200 000	0	23
Kokku võlad tarnijatele	14 330 369	548 623	

Pikaajaline kohustus on asjaõigusliku müügilepingu järgne ostuhinna osamakse emaettevõtjalt soetatud kinnistu eest, maksetähtajaga 20.05.2024.a.

Lühiajalisest osast kuulub nimetatud tehingu eest tasumisele 8 714 982 eurot hiljemalt 20.10.2023.a.

Tehingust tuleneva kohustuse tagamiseks on emaettevõtja kasuks soetatud kinnistule seatud hüpoteek summas 18 070 000 eurot.

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	5 000	5 000
Puhkusetasude kohustis	695	0
Kokku võlad töövõtjatele	5 695	5 000

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 044 736	1 561 595
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	261 184	390 399
Kokku tingimuslikud kohustised	1 305 920	1 951 994

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022.a. moodustas 1 305 920 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2023.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksukulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022a.

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

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	480 014	5 983 808
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	480 014	5 983 808
Kokku müügitulu	480 014	5 983 808
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	480 000	5 979 317
Edasimüüdnud teenused	14	4 491
Kokku müügitulu	480 014	5 983 808

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 000	0	8
Kokku muud äritulud	5 000	0	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	5 661	15 600
Müügi eesmärgil ostetud teenused	67 531	52 945
Korterite müügivahendus	49 633	125 900
Ehituse omanikujärelvalve	12 600	16 720
Arendusprojekti projekteerimis- ja ehituskulud	366 134	4 053 711
Arendusprojekti kinnistu maksumus	37 949	626 661
Arendusprojekti liitumistasud	0	23 190
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	539 508	4 914 727

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Energia	8 368	29 768
Elektrienergia	8 035	16 853
Soojusenergia	333	12 915
Veevarustusteenused	87	569
Riiklikud ja kohalikud maksud	402	499
Notaritasud	29 550	9 183
Lepingu- ja muud pangateenuste tasud	47 535	14 780
Riigilõivud	15 700	2 886
Finantsauditi kulud	3 000	1 500
Õigusabi	2 247	630
Reklaamikulud	1 750	10 000
Muud	4 890	3 768
Kokku mitmesugused tegevuskulud	113 529	73 583

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	60 519	58 845
Sotsiaalmaksud	20 456	19 890
Kokku tööjõukulud	80 975	78 735
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	3 000	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	23 000	8 050	
Seotud osapoole laenuõude mahakandmine	385 021	123 908	23
Seotud osapoole intressinõude mahakandmine	0	12 626	23
Muud	0	23	
Kokku muud ärikulud	408 021	147 607	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	16 911	83 858
Kokku intressikulud	16 911	83 858

Lisa 22 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	29 458	70 718	23
Muud intressitulud	5	6	
Kokku intressitulud	29 463	70 724	

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Insalko Baltic OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	852 683	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	410 164	1 232 242	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	410 164	2 084 925	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	8 716 761	0	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	755 655	526 311	11
Kokku võlad ja ettemaksed	9 472 416	526 311	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	4 200 000	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	4 200 000	0	

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	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	674 279	1 209 474	625 974	1 133 871	56 916	
Kokku antud laenud	1 080 815	1 730 174	714 010	1 973 071	70 399	6,7

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	839 200	0	839 200	0	5 735	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 133 871	393 014	1 642 914	338 150	23 723	
Kokku antud laenud	1 973 071	393 014	2 482 114	338 150	29 458	6,7

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 ettevõtjad	0	3 000	3 000	0	0	
Kokku laenukohustised	0	3 000	3 000	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	32 000	32 000	0	13	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	56 700	56 700	0	85	
Kokku laenukohustised	0	88 700	88 700	0	98	

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	13 900 000	16 396	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 737 694	0	3 028 411
Kokku ostetud	13 900 000	1 754 090	0	3 028 411

SAADUD GARANTIID/TAGATISED	

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

Aruandeperioodil on mahakantud likvideerimisel oleva osaühingu vastu laenuõue summas 385 021 eurot.

Aruandeperioodil soetas emaettevõtja füüsilisest isikust omanikult kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 2, mille Headmaster OÜ omandas omakorda emaettevõtjalt. Tehingust tuleneva maksekohustuse lõpptähtaeg on 20.05.2024.a. Selle tagamiseks on Headmaster OÜ seadnud soetatud kinnistule ühishüpoteegi summas 18 070 000 eurot emaettevõtja kasuks ja summas 13 520 000 emaettevõtja omaniku kasuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2023

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	14.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Headmaster OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Headmaster OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestuseksperptide 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.

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 asjassepuutuvast 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 431

LS Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 298

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

14.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	14.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 950 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-644 467
Kokku	1 305 920
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 305 920
Kokku	1 305 920

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 950 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-644 467
Kokku	1 305 920
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 305 920
Kokku	1 305 920

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	480000	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