

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Õpetaja Maja OÜ

registrikood: 12394300

tänav a nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

e-posti aadress: opetaja.maja@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

2020.aastal soetas ettevõtte uue kinnisvaraobjektina maa Tartu linnas. Vastavalt detailplaneeringule tuleb kinnistule koostada tehnovõrkude ja teede projekt. Peale nimetatud toiminguid saab objekti jagada iseseisvateks kinnistuteks.

Aruandeperioodil üüriti välja büroopindu, millelt saadi üüritulu 91 302 (2021.a. 82 600) eurot ning tegeleti tehnovõrkude projekti koostamisega. 2023.aastal jätkab ettevõtte büroohoone haldamist ja üüriteenuste osutamist ning teostab kinnistute jagamiseks vajalikke eeltöid.

Peamised finantssuhtarvud:

	ühik	2022	2021
Müügitulu	eur	162 187	125 305
Puhaskasum	eur	30 895	21 621
Puhasrentaablus	%	19,05	17,25
(puhaskasum / müügitulu) x 100			
Ärikasumi marginaal	%	41,23	44,21
(ärikasum/müügitulu) x 100			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kordades	1,95	0,36
(käibevara / lühiajalised kohustused)			
ROA	%	2,09	1,94
(puhaskasum / varad) x 100			
ROE	%	10,40	8,12
(puhaskasum / omakapital) x 100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 507	49 625	
Nõuded ja ettemaksed	86 634	20 532	2
Varud	327 055	28	
Kokku käibevarad	442 196	70 185	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 014 820	1 019 120	4
Materiaalsed põhivarad	20 122	25 224	
Kokku põhivarad	1 034 942	1 044 344	
Kokku varad	1 477 138	1 114 529	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	227 241	193 406	6
Kokku lühiajalised kohustised	227 241	193 406	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	952 879	655 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	952 879	655 000	
Kokku kohustised	1 180 120	848 406	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 373	241 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 895	21 621	
Kokku omakapital	297 018	266 123	
Kokku kohustised ja omakapital	1 477 138	1 114 529	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	162 187	125 305	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 954	-34 221	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 481	-28 955	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 402	-4 261	
Muud ärikulud	-2 481	-2 476	
Ärikasum (kahjum)	66 869	55 392	
Intressitulud	5	14	
Intressikulud	-35 979	-33 785	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 895	21 621	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 895	21 621	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Õpetaja Maja liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegemist lühendatud raamatupidamise aruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud aruandes.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Arvestades asjaolusid, et hoone õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud, siis kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel).

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maade arvestuses kasutatakse õiglase väärtuse meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 5-15%

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Vastasel

juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtsega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid. Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdnud teenuste tulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse majandusaasta aruandes loetud tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 547	34 547
Ostjatelt laekumata arved	34 547	34 547
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	52 087	52 087
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 634	86 634
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 532	20 532
Ostjatelt laekumata arved	20 532	20 532
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 532	20 532

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	327 055	0
Lõpetamata ehitus	327 055	0
Ettemaksed	0	28
Kokku varud	327 055	28

Varudena on kajastatud kinnisvaraobjektile tehtud tehnovõrkude projekteerimistööd.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-6 880	-6 880
Jääkmaksumus	853 120	853 120
Amortisatsioonikulu	-4 300	-4 300
31.12.2022		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-11 180	-11 180
Jääkmaksumus	848 820	848 820

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	166 000
31.12.2022	166 000

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	91 302	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 084	

Kinnisvarainvesteeringuna kajastab ettevõtte büroohoonet ja kinnistut Tartu linnas.

Ärihoonet kajastatakse soetusmaksumuses. Osahingul Õpetaja Maja ja tema osanikel puuduvad olulised kontsernivälised võlakohustused ning ettevõtte omanikud osalevad juhatuse töös. Seega puuduvad majandusaasta aruande kasutajad, kellele oleks põhjendatud huvi kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse vastu aruandekuupäeva seisuga. Arvestades neid asjaolusid leiab juhatus, et varade regulaarseks hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud ning otsustab kinnisvarainvesteeringuid hinnata soetusmaksumuses.

Kinnistut sihtotstarbega üldkasutatav maa kajastatakse õiglases väärtuses, mille hindamiseks on kasutatud professionaalse hindaja teenust. Kinnistu kuulub kaasomandisse ja omanikud on kokku leppinud, et jagavad selle iseseisvateks kinnistuteks ning lõpetavad seejärel kaasomandi.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen äriühingult	655 000		655 000		5 %	eur	2025	
Laen äriühingult	297 879		297 879		5 %	eur	2026	
Pikaajalised laenud kokku	952 879		952 879					
Laenukohustised kokku	952 879		952 879					9
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen äriühingult	655 000		655 000		5%	eur	2025	
Pikaajalised laenud kokku	655 000		655 000					
Laenukohustised kokku	655 000		655 000					9

Vastavalt laenulepingule on aruandeperioodil kapitaliseeritud laenusummasse 4 879 eurot intressikulu (2021.a. 0 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	178 020	178 020
Maksuvõlad	1 354	1 354
Muud võlad	41 241	41 241
Intressivõlad	41 239	41 239
Muud viitvõlad	2	2
Saadud ettemaksed	6 626	6 626
Kokku võlad ja ettemaksed	227 241	227 241
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	175 356	175 356
Maksuvõlad	1 447	1 447
Muud võlad	10 141	10 141
Intressivõlad	10 139	10 139
Muud viitvõlad	2	2
Saadud ettemaksed	6 462	6 462
Muud saadud ettemaksed	6 462	6 462
Kokku võlad ja ettemaksed	193 406	193 406

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	162 187	125 305
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	162 187	125 305
Kokku müügitulu	162 187	125 305
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	91 302	82 601
Üüriga seotud kõrvalkulud	70 717	42 464
Teenused	168	240
Kokku müügitulu	162 187	125 305

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OpNet OÜ
---	----------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	952 879	655 000	
Kokku laenukohustised	952 879	655 000	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	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	685 000	30 000	655 000	33 785	
Kokku laenukohustised	685 000	30 000	655 000	33 785	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	655 000	293 000	952 879	35 979	
Kokku laenukohustised	655 000	293 000	952 879	35 979	5

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Aruandeperioodil on laenusummasse kapitaliseeritud intresse 4 879 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Õpetaja Maja OÜ (registrikood: 12394300) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 895
Kokku	294 268
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	294 268
Kokku	294 268

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	162019	99.90%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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