

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Headmaster OÜ

registrikood: 11196165

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Punane tn 40a

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 tarnijatele	12
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 14 Osakapital	12
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 jätkati poolelioletava arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Väike-Rae tee 2, kahe korterelamu (27 ja 30 korterit) ehitustöödega, millest üks valmis 2024.a ja teise valmimise tähtaeg on 2025.a.

Tööde teostamiseks on sõlmitud töövõtuleping Tee ja Tee OÜ-ga.

Ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenuleping Bigbank AS-ga krediidilimiidiga 6 000 000 eurot. Seisuga 31.12.2024.a. on laenulimiidist kasutatud 4 977 843 eurot ja laenu tagasimakseid sooritatud summas 1 924 918 eurot.

Projekti omanikujäreelvalve teenust teostab Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerileping Raehaus Kinnisvara OÜ-ga. Aruande koostamise ajaks on sõlmitud valminud maja 17 korteri asjaõiguslikku müügilepingut ja üks võlaõiguslik müügileping ning poolelioletava maja 9 võlaõiguslikku lepingut.

Tulud, kasum

Headmaster OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 1 991 790 eurot, mille moodustas korteriomandite müük.

Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kasum 150 426 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2024	2023
Võlakordaja	0,9	1,0
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,0	1,0
Varade puhasrentaablus (ROA) %	0,7	-
Omakapitali rentaablus (ROE) %	13,5	-

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 investeeringuid ei tehtud.

Headmaster OÜ ei teinud aruandeperioodil väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2025.aastal.

Tegevusalad 2025.a.

Kavandatavad tegevusalad järgmisel majandusaastal Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori (EMTAK) järgi on enda kinnisvara ost ja müük (68111) ja hoonestusprojektide arendus (68121).

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 399	158	2
Nõuded ja ettemaksed	622 394	501 201	3
Varud	19 925 301	19 308 538	4
Kokku käibevarad	20 563 094	19 809 897	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	879 000	210 000	8
Kokku põhivarad	879 000	210 000	
Kokku varad	21 442 094	20 019 897	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 825 627	3 012 841	9
Võlad ja ettemaksed	15 505 395	16 046 410	10
Kokku lühiajalised kohustised	20 331 022	19 059 251	
Kokku kohustised	20 331 022	19 059 251	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	957 514	1 305 920	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 426	-348 406	
Kokku omakapital	1 111 072	960 646	
Kokku kohustised ja omakapital	21 442 094	20 019 897	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 991 790	0	15
Muud äritulud	675 634	87 000	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 990 639	-85 205	17
Mitmesugused tegevuskulud	-92 020	-88 368	18
Tööjõukulud	-80 242	-79 972	19
Muud ärikulud	-16 285	-50	20
Ärikasum (kahjum)	488 238	-166 595	
Intressitulud	13 806	14 416	22
Intressikulud	-351 618	-196 227	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	150 426	-348 406	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 426	-348 406	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Headmaster OÜ 2024.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 22/78 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 2024 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	15 399	158
Kokku raha	15 399	158

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 878	3 878	5
Laenunõuded	276 270	276 270	7
Muud nõuded	99 397	99 397	
Intressinõuded	99 397	99 397	6
Ettemaksed	34 209	34 209	
Tulevaste perioodide kulud	34 209	34 209	
Nõue loovutulepingust	208 640	208 640	23
Kokku nõuded ja ettemaksed	622 394	622 394	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	127 247	127 247	5
Laenunõuded	272 070	272 070	7
Muud nõuded	85 714	85 714	6
Intressinõuded	85 714	85 714	
Ettemaksed	16 170	16 170	
Tulevaste perioodide kulud	16 170	16 170	
Kokku nõuded ja ettemaksed	501 201	501 201	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	6 327 987	5 399 324
Väike-Rae tee 2 kahe ehitamisjärgus korterelamu projekteerimis- ja ehituskulud	6 327 987	5 399 324
Müügiks ostetud kaubad	13 597 314	13 909 214
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 2 kahe ehitamisjärgus korterelamu osa	847 201	1 159 101
Kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 2 ehituse ootel osa (22 korterelamut)	12 750 113	12 750 113
Kokku varud	19 925 301	19 308 538

Varudena on seisuga 31.12.2024.a. kajastatud poolelioleva 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.

Esimene korterelamu on valminud 2024.a., teise elamu valmimise tähtaeg on 2025.a.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	43 641	124 108	0
Üksikisiku tulumaks		972		972
Sotsiaalmaks		1 650		1 650
Kohustuslik kogumispension		60		60
Töötuskindlustusmaksed		120		120
Intress		46		0
Ettemaksukonto jääk	3 878		3 139	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 878	46 489	127 247	2 802

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressinõuded	99 397	99 397	
Nõue seotud osapoole vastu	99 397	99 397	23
Kokku muud nõuded	99 397	99 397	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressinõuded	85 714	85 714	
Nõue seotud osapoole vastu	85 714	85 714	23
Kokku muud nõuded	85 714	85 714	

Lisa 7 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Nõue seotud osapoole vastu	276 270	276 270	5%	EUR	31.12.2025	23
Laenunõuded	276 270	276 270				

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Nõue seotud osapoole vastu	272 070	272 070	5%	EUR	31.12.2023	23
Laenunõuded	272 070	272 070				

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	123 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	87 000
31.12.2023	210 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	669 000
31.12.2024	879 000

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

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Bigbank arenduslaen	3 052 925	3 052 925			9,445%	EUR	15.08.2025	
Laenukohustis seotud osapoollele	1 452 702	1 452 702			3%	EUR	30.09.2025	23
Muu finantseerimislaen	320 000	320 000			11%	EUR	07.06.2025	
Lühiajalised laenud kokku	4 825 627	4 825 627						
Laenukohustised kokku	4 825 627	4 825 627						
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Bigbank arenduslaen	2 907 741	2 907 741			7,5%	EUR	15.07.2024	
Laenukohustis seotud osapoollele	105 100	105 100			3%	EUR	30.06.2024	23
Lühiajalised laenud kokku	3 012 841	3 012 841						
Laenukohustised kokku	3 012 841	3 012 841						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	5 343 123	3 336 820

Kokku	5 343 123	3 336 820
--------------	------------------	------------------

Kinnistule asukohaga Rae vald, Väike-Rae tee 2 rajatavate kahe esimese korterelamu (27 ja 30 korterit) ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenuleping Bigbank AS-ga krediitlimiidiga 6 000 000 eurot. Aruandeperioodil on esimene elamu valminud, teise valmimistähtaeg on 2025.a.

Seisuga 31.12.2024 on laenulimiidist kasutatud 4 977 843 eurot ja laenu tagasimakseid sooritatud summas 1 924 918 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 lõpptähtaega on pikendatud kuni 15.08.2025.a. Käesoleva aruande koostamise ajaks on sõlmitud valminud maja 17 korteri asjaõiguslikku müügilepingut ja üks võlaõiguslik müügileping ning teise maja 9 võlaõiguslikku müügilepingut.

Asjaõiguslikud müügilepingud sõlmitakse 2025.a.

Muu finantseerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek Väike-Rae tee kinnistu osale summas 450 000 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 876 491	14 876 491	11
Võlad töövõtjatele	5 348	5 348	12
Maksuvõlad	46 489	46 489	5
Muud võlad	60 809	60 809	
Intressivõlad	58 177	58 177	
Muud viitvõlad	2 632	2 632	
Saadud ettemaksed	516 258	516 258	
Tulevaste perioodide tulud	516 258	516 258	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 505 395	15 505 395	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 396 401	15 396 401	11
Võlad töövõtjatele	5 387	5 387	12
Maksuvõlad	2 802	2 802	5
Muud võlad	48 138	48 138	
Intressivõlad	43 759	43 759	
Muud viitvõlad	4 379	4 379	
Saadud ettemaksed	593 682	593 682	
Tulevaste perioodide tulud	593 682	593 682	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 046 410	16 046 410	

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

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Võlg arvete alusel	14 876 491	15 396 401
Kokku võlad tarnijatele	14 876 491	15 396 401

Seisuga 31.12.2024 sisaldub võlas tarnijatele 14 757 457 eurot võlgnevus seotud osapooltele.

Sellest kohustus emettevõtjale on 12 646 760 eurot, mida tagab Väike-Rae tee 2 kinnistule seatud hüpoteek summas 18 070 000 eurot.

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Töötasude kohustis	5 000	5 000
Puhkusetasude kohustis	348	387
Kokku võlad töövõtjatele	5 348	5 387

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	864 193	766 011
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	243 747	191 503
Kokku tingimuslikud kohustised	1 107 940	957 514

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024.a. moodustas 1 107 940 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2025.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksukulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024a.

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

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 991 790	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 991 790	0
Kokku müügitulu	1 991 790	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	1 991 790	0
Kokku müügitulu	1 991 790	0

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	669 000	87 000	8
Tarnija võla mahakandmine	6 634	0	
Kokku muud äritulud	675 634	87 000	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	8 590	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	50 901	37 539
Korterite müügivahendus	29 050	7 516
Ehituse omanikujäreelvalve	15 480	14 620
Arendusprojekti projekteerimis- ja ehituskulud	1 567 780	858
Arendusprojekti kinnistu maksumus	311 900	0
Arendusprojekti liitumistasud	6 938	24 672
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 990 639	85 205

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	0	478
Energia	11 984	12 993
Elektrienergia	10 710	12 993
Soojusenergia	1 274	0
Veevarustusteenused	1 618	0
Koolituskulud	0	159
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 031	573
Notaritasud	2 210	187
Lepingu- ja muud pangateenuste tasud	41 260	47 685
Riigilõivud	3 773	397
Finantsauditi kulud	3 620	3 000
Õigusabi	9 957	16 846
Reklaamikulud	0	2 000
Kommunaalmaksed	7 928	0
Muud	5 639	4 050
Kokku mitmesugused tegevuskulud	92 020	88 368

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	59 971	59 770
Sotsiaalmaksud	20 271	20 202
Kokku tööjõukulud	80 242	79 972
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 068	50
Maksukorralduse seaduse järgne intress	1 217	0
Kokku muud ärikulud	16 285	50

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	331 267	143 044
Tarnijate intressikulu	20 351	53 183
Kokku intressikulud	351 618	196 227

Lisa 22 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	13 689	14 350	23
Muud intressitulud	117	66	
Kokku intressitulud	13 806	14 416	

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	584 307	357 784	
Kokku nõuded ja ettemaksed	584 307	357 784	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	692 602	105 100	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	760 100	0	9
Kokku laenukohustised	1 452 702	105 100	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	12 659 369	12 799 902	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 110 697	1 889 336	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 770 066	14 689 238	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	338 150	120	66 200	272 070	14 350	7
Kokku antud laenud	338 150	120	66 200	272 070	14 350	
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	272 070	5 000	800	276 270	13 689	7
Kokku antud laenud	272 070	5 000	800	276 270	13 689	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	120 500	15 400	105 100	802	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	88 700	88 700	0	123	
Kokku laenukohustised	0	209 200	104 100	105 100	925	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	105 100	587 502	0	692 602	12 609	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	761 600	1 500	760 100	0	9
Kokku laenukohustised	105 100	1 349 102	1 500	1 452 702	12 609	

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	4 700	0	1 273
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 101 527	0	2 443 436
Kokku ostetud	0	2 106 227	0	2 444 709

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.

Seotud osapoolte võlgnevuse tagamiseks on Headmaster OÜ seadnud Väike-Rae tee 2 kinnistule ühishüpoteegi summas 18 070 000 eurot emaettevõtja kasuks ja summas 13 520 000 emaettevõtja omaniku kasuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2025

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	14.03.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 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

14.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Headmaster OÜ (registrikood: 11196165) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	14.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	957 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 426
Kokku	1 107 940
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 107 940
Kokku	1 107 940

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	957 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 426
Kokku	1 107 940
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 107 940
Kokku	1 107 940

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	1991790	100.00%	Jah