

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Muusa Majutus

registrikood: 11748687

tänavatalu nimi, F. Kuhlbarši tn 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10128

telefon: +372 5273692

e-posti aadress: andri.laaneloog@yhikas.ee

veebilehe aadress: www.yhikas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Tööjõukulud	17
Lisa 13 Muud ärikulud	17
Lisa 14 Intressikulud	17
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2016.a. Muusa Majutus OÜ eesmärgiks on endiselt üliõpilaste ühiselamuteenuse pakkumine aadressil Kuhlbari 1, Tallinn.

2016.a. oli viies täistegevus aasta ja täituvus oli 91% .

Eesti Kunstiakadeemiale kuulub 62,96 % moodustatud osaühingu kapitalist ja seepärast konsolideeritakse Muusa Majutus OÜ näitajad ka Eesti Kunstiakadeemia aruandes. Eesti Muusika- ja Teatriakadeemiale kuulub 37,04% kapitalist.

Tulud, kulud ja kasum

Tuludest moodustasid 2016.a. 77% ruumide renditulud 351 tuhat eurot (2015. a.74% 329 tuhat eurot) ja 23% edasimüüdud kommunaalteenused 103 tuhat eurot (2015.a. 26% 118 tuhat eurot).

Kuludest materjalidele ja teenustele 129 tuhat eurot, 40% kuludest (2015.a. 133 tuhat eurot, 40% kuludest) moodustasid 5% inventar ja selle tarvikud ja 51% energiakulud.

Muude kulude hulka 2016. a.39 tuhat eurot, 12% kuludest, (2015 a. 37 tuhat eurot, 11% kuludest) kuuluvad riiklike maksude kulud. Muusa Majutus OÜ ei maksusta kinnisasja üürile andmist käibemaksuga ja ostetud kaupadelt ning teenustelt makstud käibemaks kajastatakse Muudes kuludes: 2016 a. osakaal 67% (2015. a.osakaal 70%).

Tööjõukuludeks oli 2016. aastal juhatajale, nõukogu liikmetele makstud tasud ning hooldustehnikule, administratiivsele personalile makstud tasud, kokku moodustasid tööjõukulud 66 tuhat eurot (2015 a. 74 tuhat eurot), mis moodustas 21% kuludest.

Ülejäänud 24% (2015. a. 26%) kuludest moodustasid põhivara kulumid 77 tuhat eurot.

Finantskulud võetud laenudelt moodustasid 58 tuhat eurot (2015 a. 63 tuhat eurot).

Lõpptulemusena kujunes Muusa Majutus OÜ kasumiks 112 tuhat eurot (2015.a. 81 tuhat eurot).

Personal

Personalil moodustasid juhataja ja kaks töötajat.

Üheliikmelise juhataja (juhataja) personalikulud moodustasid 28 tuhat eurot (2015 a. 22 tuhat eurot), nõukogu liikmetele 7 tuhat eurot (2015 a. 7 tuhat eurot).

Juhataja liikme lepingu lõpetamisel makstakse ühekordset hüvitist 3 kuupalga ulatuses.

Osakapital

04.01.2012 registreeriti osakapitaliks 1 722 602 eurot, millest 1 084 601 eurot on Eesti Kunstiakadeemia sissemakse ja 638 001 eurot Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia sissemakse. 2016.a. osakapital ei muutunud.

Peamised finantssuhtarvud		
	2016	2015
Müügitulu eur	453761,1	446510,1
Brutokasumi määr %	29,9	25
Puhaskasum eur	112021,1	80978,1
Puhasrentaablus %	24,7	18,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,6	0.1
ROA %	3,1	2,2
ROE %	6,6	5,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu x100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu x100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%) = puhaskasum/varad kokku x100

ROE(%) = puhaskasum/omakapital kokku X100

2017. aastaks on püstitatud järgmised eesmärgid: Säilitada ühiselamu täituvuseks 91 %

-Põhitegevus peab olema kasumis ilma amortisatsiooni ja finantskuludeta

Laenude ja teiste kohustuste teenindamiseks vajalikud vahendid peavad prognoosi kohaselt laekuma põhitegevuse tuludest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	127 339	113 697	2
Nõuded ja ettemaksed	48 568	45 446	3
Kokku käibevarad	175 907	159 143	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	3 433 220	3 508 554	5
Kokku põhivarad	3 433 220	3 508 554	
Kokku varad	3 609 127	3 667 697	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	188 586	1 926 224	6
Võlad ja ettemaksed	110 172	146 108	7
Kokku lühiajalised kohustised	298 758	2 072 332	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 602 983	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 602 983	0	
Kokku kohustised	1 901 741	2 072 332	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 722 602	1 722 602	9
Ülekurss	300 174	300 174	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-427 411	-508 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 021	80 978	
Kokku omakapital	1 707 386	1 595 365	
Kokku kohustised ja omakapital	3 609 127	3 667 697	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	453 761	446 510	10
Muud äritulud	605	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-128 901	-133 457	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 934	-3 004	
Tööjõukulud	-65 550	-73 787	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-77 416	-87 278	5
Muud ärikulud	-38 991	-37 314	13
Ärikasum (kahjum)	135 574	111 670	
Intressikulud	-57 698	-63 440	14
Muud finantstulud ja -kulud	34 145	32 748	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	112 021	80 978	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 021	80 978	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	135 574	111 670	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	77 416	87 278	5
Kokku korrigeerimised	77 416	87 278	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 123	6 110	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 320	4 136	
Kokku rahavood äritegevusest	212 187	209 194	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 082	-5 250	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 082	-5 250	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 823 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 957 655	-121 389	
Makstud intressid	-61 418	-65 557	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	10	8	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-400	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-196 463	-186 938	
Kokku rahavood	13 642	17 006	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	113 697	96 691	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 642	17 006	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 339	113 697	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	1 722 602	300 174	-508 389	1 514 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)			80 978	80 978
31.12.2015	1 722 602	300 174	-427 411	1 595 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)			112 021	112 021
31.12.2016	1 722 602	300 174	-315 390	1 707 386

vt.lisa 9. Osakapital

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Muusa Majutus OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Muusa Majutus OÜ-le laieneb Riigi raamatupidamise üldeeskiri. (Alates 2017. Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend). Kasutatud on raamatuRiigi raamatupidamise üldeeskiri pidamise seaduse kohast bilansi- ja tulemiaruaruande skeemi. Aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara ja –kohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. 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. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas tehingud ei toimunud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Viitlaekumistes kajastatakse 10. jaanuaril väljastatud arveid detsembrikuu eest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaiga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

Oluliseks maksumuseks, millest alates loetakse soetatud vara põhivaraks on soetusmaksumus alates 5 000 eurost.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 euro, kantakse vara soetamise hetkel 100% kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle, soetusmaksumusega 150 – 5 000 eurot, peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara soetusmaksumusse võetakse arvele kulutused, mis on vajalikud selle viimiseks tööseisukorda ja –asukohta (vara soetusmaksumus, kulutused transpordile, paigaldamisele, lammutuskulud, mis on vältimatud seoses objekti ehitamise või renoveerimisega). Vara soetusmaksumusse ei kapitaliseerita vara kasutuselevõtmisega seotud koolitus- või lähetuskulu. Vara tellimisega seotud kulu (hankekonkursi korraldamine, tellija järelvalve) ei kapitaliseerita, kui seda tehakse oma töötajate poolt ning selle suurus ei ole usaldusväärselt määratav või oluline. Samuti ei kapitaliseerita varade soetamisega seotud makse ja lõive ning laenukasutuse kulutusi.

Põhivara väärtuse languse korral (osaline või täielik demonteerimine, lammutamine, hävimine, kahjustumine, kadumine) viiakse läbi allahindlus. Varade allahindlust kajastatakse koos amortisatsiooniga. Allahindlused kinnitab riigiraamatupidamiskohustuslase üksuse

tegevjuhtkond kirjalikult põhivara allahindluse aktil.

Kui ilmneb, et vara tegelik kasulik tööiga on oluliselt erinev esialgu hinnatust, muudetakse amortisatsiooniperioodi. Selleks hinnatakse vara järelejäänud kasulikkude eluiga vähemalt aastainventuuri ajal. Olemasolevate varade eluiga vaadatakse üle investeeringu- (renoveerimis-) plaanide koostamisel ja parenduste (renoveerimissummade) lisamisel põhivara soetusmaksumusele. Amortisatsiooniperioodi muutuse mõju kajastatakse aruandeperioodis ja järgmistes perioodides, mitte tagasiulatuvalt.

Parendused, remont ja hooldus

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

Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele juhul, kui see vastab materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha isegi juhul, kui see ei olnud eelnevalt eraldi komponendina arvel. Juhul kui asendatava komponendi algne soetusmaksumus (ja sellest tulenevalt tänane bilansiline jääkmaksumus) ei ole teada, siis seda hinnatakse, lähtudes antud komponendi tänasest soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	50

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus.

Maksustamine

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 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 osapooltena kajastatakse äriühingu osanikke Eesti Kunstiakadeemiat ja Eesti Muusika- ja Teatriakadeemiat, samuti äriühingu juhatajat ning nõukogu liikmeid, samuti nimetatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Seotud osapooltega tehtud tehingud on kajastatud vastavas lisas.

Tuletisinstrumentide kajastamine

Tuletisinstrumente (sh. swap-i lepingut) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele.

Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud tuletisinstrumendi kasutamise lepingu SEB pangaga (interest rate swap). Riskimaandamise alustamisel ei ole kirjalikult tõendanud riskimaandamise efektiivsust, seetõttu ei ole tuletisinstrumendi kajastamisel rakendatud riskimaandamise eirereguleid vastavalt IAS 39-le.

Kui tuletisinstrumendi õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana kirjel "Nõuded ja ettemaksed", kui aga negatiivne, siis kohustusena kirjel "Võlad ja ettemaksed". Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusega seotud kahjum kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjel "Finantstulud ja -kulud".

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arve SEB	108 190	113 697
Arve Swedbank	19 149	0
Kokku raha	127 339	113 697

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 005	7 005	
Ostjatelt laekumata arved	7 005	7 005	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	160	160	4
Muud nõuded	41 022	41 022	
Viitlaekumised	41 022	41 022	
Ettemaksed	381	381	
Tulevaste perioodide kulud	381	381	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 568	48 568	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 077	6 077	
Ostjatelt laekumata arved	6 077	6 077	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	160	160	4
Muud nõuded	38 811	38 811	
Viitlaekumised	38 811	38 811	
Ettemaksed	398	398	
Tulevaste perioodide kulud	398	398	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 446	45 446	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		140		211
Üksikisiku tulumaks		704		629
Erisoodustuse tulumaks		32		32
Sotsiaalmaks		1 285		1 036
Kohustuslik kogumispension		67		58
Töötuskindlustusmaksed		40		38
Ettemaksukonto jääk	160		160	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	160	2 268	160	2 004

Ristviide lisa 7. võlad ja ettemaksed
lisa 3. nõuded ja ettemaksed

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014									
Soetusmaksumus	647 278	3 173 975	6 045	6 045	118 557				3 945 855
Akumuleeritud kulum		-268 214	-6 045	-6 045	-81 013				-355 272
Jääkmaksumus	647 278	2 905 761	0	0	37 544				3 590 583
Ostud ja parendused						5 250		5 250	5 250
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused						5 250		5 250	5 250
Amortisatsioonikulu		-63 567			-23 712				-87 279
31.12.2015									
Soetusmaksumus	647 278	3 173 975	6 045	6 045	118 557	5 250		5 250	3 951 105
Akumuleeritud kulum		-331 781	-6 045	-6 045	-104 725				-442 551
Jääkmaksumus	647 278	2 842 194	0	0	13 832	5 250		5 250	3 508 554
Ostud ja parendused							2 083	2 083	2 083
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost							2 083	2 083	2 083
Amortisatsioonikulu		-63 585			-13 832				-77 417
Ümberklassifitseerimised		5 250				-5 250		-5 250	0
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest		5 250				-5 250		-5 250	0
31.12.2016									
Soetusmaksumus	647 278	3 179 224	6 045	6 045	118 557	0	2 083	2 083	3 953 187
Akumuleeritud kulum		-395 365	-6 045	-6 045	-118 557				-519 967
Jääkmaksumus	647 278	2 783 859	0	0	0	0	2 083	2 083	3 433 220

Bilansivälist vara on väikevahenditena arvel summas 51 tuhat eur

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	188 586	188 586			6k euribor+1.36%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	188 586	188 586					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 602 983			1 602 983	6k euribor+1.36%	EUR	01.06.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 602 983			1 602 983			
Laenukohustised kokku	1 791 569	188 586		1 602 983			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	1 926 224	1 926 224			1.264	eur	09.11.2016
Lühiajalised laenud kokku	1 926 224	1 926 224					
Laenukohustised kokku	1 926 224	1 926 224					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	647 278	647 278
Ehitised	2 785 942	2 835 781
Kokku	3 433 220	3 483 059

Laenu tagatiseks kinnistu 131801 asukohaga F.Kuhlbari 1 , Tallinnas summas 2 369 906 eur
(AS Swedbank leping 16-047457 JI)

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 213	15 213	
Võlad töövõtjatele	18 188	18 188	
Maksuvõlad	2 268	2 268	4
Muud võlad	2 098	2 098	
Intressivõlad	2 098	2 098	
Saadud ettemaksed	72 405	72 405	
Muud saadud ettemaksed	72 405	72 405	
Kokku võlad ja ettemaksed	110 172	110 172	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 489	14 489	
Võlad töövõtjatele	16 445	16 445	
Maksuvõlad	2 004	2 004	4
Muud võlad	5 818	5 818	
Intressivõlad	5 818	5 818	
Saadud ettemaksed	72 817	72 817	
Muud saadud ettemaksed	72 817	72 817	
Tuletisinstrumendid	34 535	34 535	
Kokku võlad ja ettemaksed	146 108	146 108	

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Laenuintressi swap turuväärtus	0	34 534
Tuletisinstrumendid kokku	0	34 534

OÜ Muusa majutus sõlmis 27.09.2011.a. AS SEB Pangaga intressi swap-i lepingu tähtajaga 9. november 2016

2016.aastal tugines juhtkond tuletisinstrumendi õiglase väärtuse hindamisel panga kinnituskirjale, milles toodud turuväärtus on genereeritud automaatse aruande põhjal tuginedes panga rahaturgude prognoosidele.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	1 722 602	1 722 602
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte on kaks osanikku ja osade nimiväärtused on vastavalt: I) 1084601 EUR II) 638001 EUR		

2011. aastal maksti Eesti Kunstiakadeemia ning Eesti Muusika ja Teatriakadeemia poolt kokku 450 000 eurot osakapitali suurendamiseks.

04.01.2012 registreeriti osakapitaliks 1 722 602 eurot, millest 1 084 601 eurot on Eesti Kunstiakadeemia sissemakse ja 638 001 eurot Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia sissemakse.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	453 761	446 510
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	453 761	446 510
Kokku müügitulu	453 761	446 510
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rentimine	351 248	328 708
Edasi müüdud kommunaalteenused	102 513	117 802
Kokku müügitulu	453 761	446 510

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	65 929	59 593
Elektrienergia	24 997	19 211
Soojusenergia	40 932	40 382
Ostetud teenused	12 088	14 908
Inventar ja selle tarvikud	6 340	16 244
Vesi ja kanalistatsioon	17 502	18 295
Korrashoiuteenused	27 042	24 417
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	128 901	133 457

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	49 162	55 352
Sotsiaalmaksud	16 223	18 266
Töötuskindlustus	165	169
Kokku tööjõukulud	65 550	73 787
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	38 991	37 314
Kokku muud ärikulud	38 991	37 314

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	22 395	25 268
Intrssikulu Treasury tehing 4481589	35 303	38 172
Kokku intressikulud	57 698	63 440

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Tulu riskimaandamise eesmärgil soetatud tuletisinstrumentidelt	34 535	32 740
Intressitulu	10	8
Laenulepingu tasu	-400	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	34 145	32 748

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eesti Kunstiakadeemia
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	549		955	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	326	449	318	449

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	7 625	6 618
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 431	1 885

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	28 479	29 700

Juhatuse liikme lepingu lõpetamisel makstakse juhatajale ühekordselt hüvitist 3 kuupalga ulatuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2017

OÜ Muusa Majutus (registrikood: 11748687) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRI LAANELOOG	Juhatuse liige	17.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Muusa Majutus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Muusa Majutus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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, väärresistide 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 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/

Aivar Kangust

Vandeauditori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri tn 6a, Tallinn, Harju maakond, 10151

17.04.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Muusa Majutus (registrikood: 11748687) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	17.04.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-427 411
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 021
Kokku	-315 390
Katmine	
Eelmiste perioodide kahjumi katteks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-315 390
Kokku	-315 390

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-427 411
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 021
Kokku	-315 390
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-315 390
Kokku	-315 390

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	453761	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eesti Kunstiakadeemia	74000624	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1084601 EUR (Lihtomand)
Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia	74000547	Tallinn, Harju maakond, Eesti	638001 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5273692
E-posti aadress	andri.laaneloog@yhikas.ee
Veebilehe aadress	www.yhikas.ee