# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016
**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Open Innovatives OÜ

**registrikood:** 12558629

**tänava/talu nimi, maja ja korteri number:** Tornimäe tn 7-32
**linn:** Tallinn
**maakond:** Harju maakond
**postisihtnumber:** 10145

**e-posti aadress:** info@ere.ee

# 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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse** 7
**Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad** 7
**Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud** 8
**Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud** 8
**Lisa 7 Laenukohustised** 9
**Lisa 8 Võlad ja ettemaksed** 9
**Lisa 9 Muud äritulud** 10
**Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud** 10
**Lisa 11 Tööjõukulud** 10
**Lisa 12 Intressikulud** 10
**Lisa 13 Seotud osapooled** 10
**Aruande allkirjad** 12

# Tegevusaruanne

Open Innovatives OÜ on asutatud 2013.a. Osaühingu osakapital on 2500 eurot.
Ettevõtte põhitegevusala on enda kinnisvara renoveerimine ja müük.

2016.a. jätkas ettevõte aasta varem soetud Tallinnas, Kadrioru linna osas korterelamu renoveerimistööde projekteerimist.

**Personaal**

2016.aastal ettevõtel töötajaid ei olnud.
Juhatuse liikmele tasu ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

**Eesmärgid**

2017.a.on planeeritud alustada maja renoveerimistöödega ning korterite müügiga.

# Raamatupidamise aastaaruanne

## Bilanss
(eurodes)

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 | Lisa nr |
|---|---|---|---|
| Varad | | | |
| Käibevarad | | | |
| Raha | 5 431 | 7 000 | |
| **Kokku käibevarad** | **5 431** | **7 000** | |
| Põhivarad | | | |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 5 000 | 0 | 3 |
| Finantsinvesteeringud | 236 050 | 22 000 | 5 |
| Nõuded ja ettemaksed | 182 000 | 0 | 2 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 994 500 | 847 000 | 6 |
| **Kokku põhivarad** | **1 417 550** | **869 000** | |
| **Kokku varad** | **1 422 981** | **876 000** | |
| Kohustised ja omakapital | | | |
| Kohustised | | | |
| Lühiajalised kohustised | | | |
| Laenukohustised | 1 361 000 | 440 000 | 7 |
| Võlad ja ettemaksed | 59 128 | 5 057 | 8 |
| **Kokku lühiajalised kohustised** | **1 420 128** | **445 057** | |
| Pikaajalised kohustised | | | |
| Laenukohustised | 0 | 430 000 | 7 |
| **Kokku pikaajalised kohustised** | **0** | **430 000** | |
| **Kokku kohustised** | **1 420 128** | **875 057** | |
| Omakapital | | | |
| Osakapital nimiväärtuses | 2 500 | 2 500 | |
| Sissemaksmata osakapital | -2 500 | -2 500 | |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 943 | 0 | |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 1 910 | 943 | |
| **Kokku omakapital** | **2 853** | **943** | |
| **Kokku kohustised ja omakapital** | **1 422 981** | **876 000** | |

# Kasumiaruanne
(eurodes)

| | 2016 | 2015 | Lisa nr |
|---|---|---|---|
| Muud äritulud | 119 572 | 36 824 | 9 |
| Mitmesugused tegevuskulud | -30 | -199 | 10 |
| **Ärikasum (kahjum)** | **119 542** | **36 625** | |
| Intressitulud | 5 703 | 0 | |
| Intressikulud | -123 335 | -35 682 | 12 |
| **Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist** | **1 910** | **943** | |
| **Aruandeaasta kasum (kahjum)** | **1 910** | **943** | |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

# Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

**Üldine informatsioon**

Open Innovatives OÜ 2016.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eeesti Vabariigi raamatupidamise seaduses,mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

**Raha**

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha,arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalise deposiite.

**Finantsinvesteeringud**

Pikaajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest.Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks võetud finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Pikaajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum või kahjum on netosummana kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna .

**Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.
Open Innovatives OÜ ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet tulenevalt raamatupidamise seaduse § 29 lg 1.

**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid(s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).
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 tulunevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

**Finantskohustised**

Finantskohustused(võlad hankijatele,võetud laenud,viitvõlad) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Kohustused,mille maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajaliste kohustustena. Bilansis on kajastatud materiaalselt fikseeritavad teadaolevad kohustuse

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses,võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.Tulu kaupade müügist kajastatakse siis,kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale,müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel,või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul,lähtudes valmidusastme meetodist.

**Kulud**

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel objektide viisi.

**Seotud osapooled**

Seotud osapooled on:
-Tütarettevõtjad;
-Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

# Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

| | 31.12.2016 | 1 - 5 aasta jooksul |
|---|---|---|
| Muud nõuded | 182 000 | 182 000 |
| Laenunõuded | 182 000 | 182 000 |
| **Kokku nõuded ja ettemaksed** | **182 000** | **182 000** |

# Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse
(eurodes)

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 | Lisa nr |
|---|---|---|---|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 5 000 | 0 | 4 |
| **Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse** | **5 000** | **0** | |

Open Innovatives OÜ ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet tulenevalt raamatupidamise seaduse § 29 lg 1.

# Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tütarettevõtja registrikood** | **Tütarettevõtja nimetus** | **Asukohamaa** | **Põhitegevusala** | **Osaluse määr (%)** | |
| | | | | **31.12.2015** | **31.12.2016** |
| 12487591 | Realty Investment OÜ | Eesti | kinnisvara üürileandmine | 0 | 100 |
| 12895456 | SPD Investment OÜ | Eesti | kinnisvara üürileandmine | 0 | 100 |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon: | | | |
|---|---|---|---|
| **Tütarettevõtja nimetus** | **31.12.2015** | **Omandamine** | **31.12.2016** |
| Realty Investment OÜ | 0 | 2 500 | 2 500 |
| SPD Investment OÜ | 0 | 2 500 | 2 500 |
| **Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus** | **0** | **5 000** | **5 000** |

# Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud
(eurodes)

| | | Kokku |
|---|---|---|
| | Aktsiad ja osad | |
| Soetamine | 22 000 | 22 000 |
| **31.12.2015** | **22 000** | **22 000** |
| | | |
| | | Kokku |
| | Aktsiad ja osad | |
| **31.12.2015** | 22 000 | 22 000 |
| Soetamine | 214 050 | 214 050 |
| **31.12.2016** | **236 050** | **236 050** |

Pikaajaliste finantsinvesteeringute alla kuuluvad 31.12.2016 seisuga:
Eesti Arengu Hoiu-laeuühistu osa summas 236 050 eurot ( 1 hääl)

# Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

| **Õiglase väärtuse meetod** | |
|---|---|
| | |
| Ostud ja parendused | 810 194 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 36 806 |
| **31.12.2015** | 847 000 |
| Ostud ja parendused | 27 928 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 119 572 |
| **31.12.2016** | 994 500 |

# Lisa 7 Laenukohustised
(eurodes)

| | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi | | | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 12 kuu jooksul | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta | | | |
| Lühiajalised laenud | | | | | | | |
| Juriidilised isikud | 1 361 000 | 1 361 000 | | | 9%-12% | Euro | 2017 |
| **Lühiajalised laenud kokku** | 1 361 000 | 1 361 000 | | | | | |
| **Laenukohustised kokku** | 1 361 000 | 1 361 000 | | | | | |

| | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi | | | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 12 kuu jooksul | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta | | | |
| Lühiajalised laenud | | | | | | | |
| Juriidilised isikud | 440 000 | 440 000 | | | 14% | Euro | 2016 |
| **Lühiajalised laenud kokku** | 440 000 | 440 000 | | | | | |
| Pikaajalised laenud | | | | | | | |
| Juriidilised isikud | 430 000 | | 430 000 | | 14% | Euro | 2018 |
| **Pikaajalised laenud kokku** | 430 000 | | 430 000 | | | | |
| **Laenukohustised kokku** | 870 000 | 440 000 | 430 000 | | | | |

| **Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus** | | |
|---|---|---|
| | **31.12.2016** | **31.12.2015** |
| Ehitised | 994 500 | 847 000 |
| **Kokku** | **994 500** | **847 000** |

# Lisa 8 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

| | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul |
|---|---|---|
| Võlad tarnijatele | 132 | 132 |
| Muud võlad | 58 996 | 58 996 |
| Intressivõlad | 58 937 | 58 937 |
| Muud viitvõlad | 59 | 59 |
| **Kokku võlad ja ettemaksed** | **59 128** | **59 128** |

| | 31.12.2015 | 12 kuu jooksul |
|---|---|---|
| Võlad tarnijatele | 24 | 24 |
| Muud võlad | 5 033 | 5 033 |
| Intressivõlad | 4 974 | 4 974 |
| Muud viitvõlad | 59 | 59 |
| **Kokku võlad ja ettemaksed** | **5 057** | **5 057** |

# Lisa 9 Muud äritulud
(eurodes)

| | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 119 572 | 36 806 |
| Muud | 0 | 18 |
| **Kokku muud äritulud** | **119 572** | **36 824** |

# Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

| | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Mitmesugused bürookulud | -30 | -199 |
| **Kokku mitmesugused tegevuskulud** | **-30** | **-199** |

# Lisa 11 Tööjõukulud
(eurodes)

2016. aastal ettevõtel töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele tasu ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

# Lisa 12 Intressikulud
(eurodes)

| | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Intressikulu laenudelt | -123 335 | -35 682 |
| **Kokku intressikulud** | **-123 335** | **-35 682** |

# Lisa 13 Seotud osapooled
(eurodes)

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

| | 31.12.2016 | | 31.12.2015 |
|---|---|---|---|
| | Nõuded | Kohustised | Kohustised |
| Tütarettevõtjad | 182 000 | | |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | | 989 937 | 444 974 |

| 2016 | Antud laenud | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---|---|---|---|---|---|
| Tütarettevõtjad | | | | | |
| laen 1 | 182 000 | | 12% | Euro | 2021 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | | | | | |
| Ettevõtja 1 | | 491 000 | 12% | Euro | 2017 |

| 2015 | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---|---|---|---|---|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | | | | |
| Ettevõtja 1 | 440 000 | 14% | Euro | 2016 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2017

**Open Innovatives OÜ (registrikood: 12558629) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---|---|---|
| MAKSIM SOROKIN | Juhatuse liige | 02.05.2017 |

## Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

| | 31.12.2016 |
|---|---|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 943 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 1 910 |
| **Kokku** | **2 853** |

## Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

| | 31.12.2016 |
|---|---|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 943 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 1 910 |
| **Kokku** | **2 853** |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|---|---|---|---|
| **Maksim Sorokin** | **38211090325** | **Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti** | **2500 EUR (Lihtomand)** |

## Sidevahendid

| Liik | Sisu |
|---|---|
| **E-posti aadress** | **info@ere.ee** |