

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Öpiku Majad OÜ

registrikood: 12804904

tänava/talu nimi, Valukoja tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 53811314, +372 5041010

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kapitalirent	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 15 Turustuskulud	16
Lisa 16 Üldhalduskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Õpiku Majad OÜ on Mainor Ülemiste AS 100%-lise osalusega tütarettevõte.

2016. aastal suurendas emaettevõtte Mainor Ülemiste AS Õpiku Majad OÜ omakapitali mitterahalise sissemaksena 2 575 tuhande euro võrra. Mitterahalise sissemaksese esemeteks olid aadressidel Valukoja 10 ja Sepise 10 asuvad kinnistud.

Õpiku Majad OÜ tegevuseks on kinnistute, mida nimetatakse Õpiku kvartaliks, arendamisega. Esimene 13-kordne büroohoone (Õpik I) üüritava pinnaga 14 755 m² valmis 2016. aasta septembri alguses. Teise analoogse büroohoone (Õpik II) ehitamisega alustati 2016. aasta lõpul. Hoone valmimisajaks on planeeritud 2018. aasta II kvartali lõpp.

2016. aastal alustati aadressidel Valukoja 10 ja Sepise 10 asuvate hoonete rekonstrueerimisega.

Ettevõtte investeeris 2016 aastal kinnisvaraobjektidesse 15 184 tuhat eurot.

2016. aasta müügitulu oli 536 tuhat eurot, kasumiks kujunes 3 024 tuhat eurot, millest kinnisvaraümberhindlus moodustas 3 416 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud

31.12.2016

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	33,90%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	12,87%
Käibe ärirentaablus (%)	930,46%
Käibe puhasrentaablus (%)	767,51%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine vara x 100

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	172	2
Nõuded ja ettemaksed	698	148	3
Kokku käibevarad	698	320	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	33 570	12 395	5
Materiaalsed põhivarad	14	0	6
Kokku põhivarad	33 584	12 395	
Kokku varad	34 282	12 715	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	579	0	9
Võlad ja ettemaksed	2 251	877	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 830	877	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 978	5 550	9
Võlad ja ettemaksed	754	167	10
Kokku pikaajalised kohustised	19 732	5 717	
Kokku kohustised	22 562	6 594	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	12
Ülekurs	8 572	5 997	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 024	121	
Kokku omakapital	11 720	6 121	
Kokku kohustised ja omakapital	34 282	12 715	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	536	0	13
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-186	0	14
Brutokasum (-kahjum)	350	0	
Turustuskulud	-25	-47	15
Üldhalduskulud	-73	-5	16
Muud äritulud	3 416	300	5
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	3 666	248	
Intressikulud	-642	-127	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 024	121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 024	121	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 666	248	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1	0	6
Muud korrigeerimised	-3 416	-300	5
Kokku korrigeerimised	-3 415	-300	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-551	-148	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 417	917	
Kokku rahavood äritegevusest	1 117	717	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-200	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	131	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 776	-6 095	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 845	-6 095	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14 378	5 550	9
Saadud laenude tagasimaksed	-500	0	
Makstud intressid	-322	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 556	5 550	
Kokku rahavood	-172	172	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	172	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-172	172	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	172	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
24.02.2015	3	5 997	0	6 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	121	121
31.12.2015	3	5 997	121	6 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 024	3 024
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	2 575	0	2 575
31.12.2016	3	8 572	3 145	11 720

Vaata lisa 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Öpiku Majad raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. OÜ Öpiku Majad kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel. Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2016.a ja lõppes 31. detsember 2016.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses, muutusega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulutused.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittetähtsustamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuludes. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäolist nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, millele võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavalt väärtapaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kuni ehituse valmimiseni kajastatakse kinnisvarainvesteeringu koosseisus ka investeerimislaenu intresse.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" / "Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades diskonteeritud rahavogude meetodit. Hindamise meetodis ei ole aruandeaasta jooksul muutusi toimunud, ka võrdlusperioodi finantsnäitajate hindamisel kasutati samu põhimõtteid. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja oodatavad rendihinnad. Hindaja kasutab ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatavad üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kasumiaruandes real "Muud äritulud" / "Muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Amortisatsioon on kajastatud selliselt, et maha kanda vara soetusmaksumus, millest on lahutatud nende lõppväärtus, varade kasuliku eluea jooksul, kasutades lineaarse amortisatsiooni meetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimäärad vaadatakse üle vähemalt kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasi-ulatuvalt.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara objekti kajastamise lõpetamisest saadav kasum või kahjum määratakse kindlaks müügitulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Inventar, tööriistad	3-5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustuste ning tuletisinstrumentide puhul.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algse, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

OÜ Õpiku Majad müügitulu koosneb üüritulust ning üüripindadega seotud kommunaalteenuste ja muude teenuste tulust. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Seotud osapooled

OÜ Õpiku Majad aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtet ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- b) omanikke;
- c) nõukogu ning juhatuse liikmeid;
- d) eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha pangas	0	172
Kokku raha	0	172

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	133	133	
Ostjatelt laekumata arved	133	133	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	561	561	4
Ettemaksed	4	4	
Muud makstud ettemaksed	4	4	
Kokku nõuded ja ettemaksed	698	698	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	148	148	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	148	148	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1	0	0
Käibemaks	561	0	148	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	561	1	148	0

Vaata ka lisa 3 ja 10.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
24.02.2015	6 000
Ostud ja parendused	6 095
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300
31.12.2015	12 395
Ostud ja parendused	15 184
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 416
Muud muutused	2 575
31.12.2016	33 570

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	384	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-183	0

2016. aastal Öpiku Majad OÜ emattevõtte suurendas ettevõtte omakapitali, mille eest tasus mitterahalise sissemaksena kahe kinnistuga, mille hind ehitusõiguse järgi oli 2 575 tuhat eurot.

2016. aasta septembris valmis 13-kordne büroohoone.

OÜ-le Öpiku Majad kuuluv arenduse väärtus on seisuga 31.12.2016 33 570 tuhat eurot, millest: 28 430 tuhat eurot on moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 5 140 tuhat eurot läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 33,6 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2017 kuni 2020.

Ehituskulu varieerub alates 200 eurot/m² parkimismaja ehitamise puhul, kuni 820 euron/m² kontoriruumide puhul. Vastavad rendimäärad 5,1 eurot/m² ja 10,5 eurot/m². Hoonete valmimise järgselt on arvestatud kuni 30% vakantsiga, mis ajapikku kahaneb pikaajalise keskmise 5% peale. Kasutatud diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimääraks kontorite puhul 8%.

Kinnisvarainvesteeringute ostud ja parendused sisaldavad kapitaliseeritud intresse summas 408 tuhat eurot.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	15	15	153	168
Amortisatsioonikulu	-1	-1	0	-1
Müügid	-2	-2	-151	-153
31.12.2016				
Soetusmaksumus	13	13	2	15
Akumuleeritud kulum	-1	-1	0	-1
Jääkmaksumus	12	12	2	14

Vaata ka lisa 16.

Lisa 7 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
OP Finance AS	129	26	103	2,45	EUR	2021	9
Kapitalirendikohustised kokku	129	26	103				

OÜ Õpiku Majad sõlmis 5-aastase rendilepingu kapitalirendi tingimustel AS-ga OP Finance kinnistule Valukoja 10 rajatava restorani sisustuse ja köögitehnika soetamiseks.

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	384	0	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	65	0	
1-5 aasta jooksul	1 906	0	
Üle 5 aasta	564	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	33 570	0	
Kokku	33 570	0	

OÜ Öpiku Majad on andnud üürile büroopindu. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 384 tuhat eurot.

Sõlmitavate üürilepingute pikkuseks on tavapäraselt 1-5 aastat. Mõnel erandjuhul, kui tegemist on suuremahuliste lepingutega, on üüriperioodi pikkuseks 10-15 aastat.

Lepingu tähtaja lõppemisel ei pikene leping automaatselt. Pärast tähtaja möödumist võib leping muutuda tähtajatuks või siis pikendatakse lepingut, leppides kokku uued tingimused järgnevas üüriperioodiks.

Iga kalendriaasta möödumisel alates lepingu sõlmimisest tõuseb üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksile.

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	11 525	553	9 978	994	3,15-3,25%	EUR	2021	
Pikaajaline laen emaettevõttele	7 903	0	7 903	0	8%	EUR	2018	19
Pikaajalised laenud kokku	19 428	553	17 881	994				
Kapitalirendikohustised kokku	129	26	103					7
Laenukohustised kokku	19 557	579	17 984	994				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttele	5 550	0	5 550	0	8%	EUR	2018	19
Pikaajalised laenud kokku	5 550	0	5 550					
Laenukohustised kokku	5 550	0	5 550					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	33 570	0
Kokku	33 570	0

OÜ Õpiku Majad on saanud emaettevõttelt 2016. aastal 7 903 tuhat eurot laenu tähtajaga 30.06.2018. Laenult on arvestatud 2016. aastal intressi 544 tuhat eurot.

Nordea Bank AB-ga on sõlmitud kuus investeerimislaenulepingut summas 33 275 tuhat eurot, millest on seisuga 31.12.2016 on kasutatud 11 525 tuhat eurot, millest lühiajaline osa on 553 tuhat eurot.

Laene garanteerib emaettevõtte AS Mainor Ülemiste.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 236	2 236	0		
Maksuvõlad	1	1	0		4
Muud võlad	671	0	671		
Intressivõlad	671	0	671		19
Saadud ettemaksed	97	14	83		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 005	2 251	754		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	877	877	0	0	
Muud võlad	127	0	127	0	
Intressivõlad	127	0	127	0	19
Saadud ettemaksed	40	0	0	40	
Tulevaste perioodide tulud	40	0	0	40	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 044	877	127	40	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 3 145 (31.12.2015: 121) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 629 (31.12.2015: 24) tuhat eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 516 (31.12.2015: 97) tuhat eurot.

Lisa 12 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1

Vastavalt emaettevõtte AS Mainor Ülemiste juhatuse otsusele 30.06.2016.a otsustati suurendada OÜ Öpiku Majad osakapitali 1 euro võrra, ülekursiga 2 574 999 eurot. OÜ Öpiku Majad osakapitali uus suurus on 2 501 eurot. Osa eest tasumine toimus mitterahalise sissemaksega, milleks olid aadressidel Valukoja 10 ja Sepise 10 asuvad kinnistud koos nende oluliste osade ja päraldistega.

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	536	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	536	0
Kokku müügitulu	536	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	384	0
Tulu kinnisvara haldusest	152	0
Kokku müügitulu	536	0

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015
Energia	-80	0
Elektrienergia	-59	0
Soojusenergia	-21	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3	0
Tuletõrje- ja valvekulud	-17	0
Puhastusteenused	-41	0
Muud ostetud teenused	-45	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-186	0

Lisa 15 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015
Lähetuskulud	0	-4
Muud reklaamikulud	-25	-43
Kokku turustuskulud	-25	-47

Lisa 16 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-1	0	6
Juriidilised kulud	-14	-2	
Vahendustasud ja maakleriteenused	-31	0	
Muud kulud	-27	-3	
Kokku üldhalduskulud	-73	-5	

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 18 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	24.02.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-642	-127	19
Kokku intressikulud	-642	-127	

Emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2016. aastal intresse 544 tuhat eurot, mis seisuga 31.12.2016 on tasumata. Vaata ka lisa 19.

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Mainor Ülemiste AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mainor AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	3	8 578	0	5 677
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4	18	0	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	0	0	2 353	0	8%	EUR	30.06.2018

Ostud ja müügid

	2016		24.02.2015 - 31.12.2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	3	45	571	0
Sidusettevõtjad	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	70	19	0	0

Kohustis emaettevõtte vastu seisuga 31.12.2016 sisaldab laenukohustist 7 903 tuhat eutot (2015: 5 550 tuhat eurot, intressikohustist 671 tuhat eurot (2015:127) ja kohustist muude teenuste eest 4 tuhat eurot.

2016.a kasumiaruandes on kajastatud emaettevõttelt saadud laenult arvestatud intressikulu 544 tuhat eurot (2015:127 tuhat eurot) ja muid teenuseid 3 tuhat eurot (2015: 24 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus olevaid teenused osteti emaettevõttelt summas 750 tuhat eurot (2015:420 tuhat eurot), konsolideerimisgrupi koosseisu kuuluvalt ettevõttelt summas 92 tuhat eurot (2015:0 eurot) ja tegev-ja kõrgema juhtkonna ning nende pereliikmetega seotud ettevõttelt summas 60 tuhat eurot (2015:0 eurot).

Emaettevõttelt saadi 2016. aastal laenu 2 353 tuhat eurot (2015:5 550 tuhat eurot). Laenuintress on 8% ja laenu tagasimakse tähtaeg on 30.06.2018.

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasu, samuti ei ole neile ette nähtud muid olulisi soodustusi.

Vaata ka lisa 9 ja 18.

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

2017.aasta algul osteti naaberkinnistu Sepise 7, sõlmiti ehituse peatöövõtu leping Merko Ehitus Eesti AS-ga Õpik II ehitamiseks.

2017.aasta algul valmis kinnistul Valukoja 10 asuv hoone, kus alustas tööd restoran "Juur".

OÜ Õpiku Majad ainuosanik AS Mainor Ülemiste suurendas 22.03.2017 OÜ Õpiku Majad osakapitali 1 euro võrra, ülekursiga 1 674 999 eurot. OÜ Õpiku Majad osakapitali uus suurus on 2 502 eurot. Osa eest tasumine toimus mitterahalise sissemaksega, milleks oli aadressil Sepise 8 asuv kinnistu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2017

Õpiku Majad OÜ (registrikood: 12804904) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS NÕLVAK	Juhatuse liige	22.06.2017
REIN SUURVÄLI	Juhatuse liige	22.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Õpiku Majad OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud Õpiku Majad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 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. detsember 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 „Vandeaudiitori 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

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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. Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, 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 juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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.

22. juuni 2017

Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

Öpiku Majad OÜ (registrikood: 12804904) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	22.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 024
Kokku	3 145

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	384000	71.64%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	152000	28.36%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5041010
Mobiiltelefon	+372 53811314
E-posti aadress	info@mainorulemiste.ee