

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2022

end of the financial year: 31.12.2022

business name: Opes Invest OÜ

register code: 12731683

street, building, apartment, farm: Suur-Karja tn 2

city: Tallinn

county: Harju maakond

postal code: 10140

telephone: +372 56260961

e-mail address: 168raha@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Opes Invest OÜ on 2014. aastal asutatud Eesti kapitalil põhinev Eestis registreeritud investeerimisettevõtte, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil ja tegeleb ettevõtlusega. Tulenevalt investeerimisvõimaluste atraktiivsusest ja maksukeskkonnast investeeritakse nii Eestis kui ka mujal maailmas.

Ettevõtte põhitegevus on ärikinnisvara omamine Tallinna vanalinnas ja Pirital, mida ettevõtte annab rendile. Ettevõtte on saanud tulu kinnisvara rendist. 2022. aastal jätkas ettevõtte senist tegevust kinnisvara valdkonnas, hallates olemasolevat kinnisvara. Ettevõtte finantseeris keemilise puhastuse sektori ettevõtet Eestis ja logistika ettevõtet Lätis. Soetas töökohustuste täitmiseks auto. Otsitakse pidevalt uusi investeerimisvõimalusi.

2023. planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust kinnisvara valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 423	3 967	
Nõuded ja ettemaksed	89 482	113 626	2
Kokku käibevarad	94 905	117 593	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	233 850	233 850	2
Kinnisvarainvesteeringud	929 648	929 648	3
Materiaalsed põhivarad	79 771	0	
Kokku põhivarad	1 243 269	1 163 498	
Kokku varad	1 338 174	1 281 091	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 386	9 263	4
Võlad ja ettemaksed	26 304	33 324	5
Kokku lühiajalised kohustised	45 690	42 587	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 072 565	1 022 834	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 072 565	1 022 834	
Kokku kohustised	1 118 255	1 065 421	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 170	200 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 249	12 632	
Kokku omakapital	219 919	215 670	
Kokku kohustised ja omakapital	1 338 174	1 281 091	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	72 004	79 216	
Muud äritulud	56 247	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 021	-18 987	
Mitmesugused tegevuskulud	-73 299	-27 667	
Tööjõukulud	-11 598	-18 753	3
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 906	0	
Muud ärikulud	-3 721	-2 899	
Ärikasum (kahjum)	12 706	10 910	
Intressitulud	828	10 827	
Intressikulud	-8 999	-9 105	
Muud finantstulud ja -kulud	-286	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 249	12 632	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 249	12 632	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantstaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Opes Invest OÜ 31.12.2022.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantstaruandluse standardist. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha ja rahalähendite kirjel kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga laekumata nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest osaliselt või täies ulatuses kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Nõuded kajastatakse üldjuhul käibevaradena, kui nende laekumise tähtaeg on 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva. Nõuded, mille laekumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida Opes Invest OÜ omab renditulu teenimise ja/või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda põhitegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki vara kasutusvalmidusse viimiseks tehtud olulisi väljaminekuid.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest on kajastatud kirjel „Muud äritulud“.

Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel „Müügitulu“.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rente, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendid kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik: Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Katkestamatu kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksede miinimumsumma leitakse rendilepingute mittekatkestatavate perioodide rendimaksede baasil.

Ettevõtte kui rendileandja: Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis sarnaselt põhivaraga.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või aruandekohustuslasel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Kohustised töövõtjate ees sisaldavad töölepingutest tulenevat aruandeperioodi kohustist töötasu osas, mida kajastatakse aruandeperioodi kuludes ja kohustisena töövõtjate ees, kui tasu väljamaksmine toimub järgmisel aruandeperioodil. Kohustis sisaldab lisaks lepingust tulenevatele maksetele ka neilt arvestatud töösuhetega seotud sotsiaalkindlustusmaksu. Kohustised töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustist aruandekuupäeva seisuga. Nimetatud kohustis sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuste osutamisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Opes Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

- tegevjuhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	20 473	20 473		
Ostjatelt laekumata arved	20 473	20 473		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 975	3 975		
Laenunõuded	237 820	3 970	233 850	
Muud nõuded	60 781	60 781		
Intressinõuded	60 781	60 781		
Ettemaksed	283	283		
Tulevaste perioodide kulud	283	283		
Kokku nõuded ja ettemaksed	323 332	89 482	233 850	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	19 157	19 157		
Ostjatelt laekumata arved	19 157	19 157		
Laenunõuded	239 351	5 501		233 850
Muud nõuded	59 954	59 954		
Intressinõuded	59 954	59 954		
Ettemaksed	29 014	29 014		
Tulevaste perioodide kulud	988	988		
Muud makstud ettemaksed	28 026	28 026		
Kokku nõuded ja ettemaksed	347 476	113 626		233 850

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	929 648
31.12.2021	929 648
31.12.2022	929 648

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	9 522	9 522			4,85%	EUR	2025
Pikaajalise liisinguleping lühiajaline osa	9 864	9 864			5.291%	EUR	2027
Lühiajalised laenud kokku	19 386	19 386					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	161 589		161 589				2025
Omaniku laen	108 000		108 000	0	5%	EUR	2024
Omaniku laen	357 504		357 504	0	5%	EUR	2025
Omaniku laen	5 500		5 500		10%	EUR	2025
Omaniku laen	223 368		223 368		5%	EUR	2028
Omaniku laen	125 000		125 000		2%	EUR	2029
Liisinguleping	41 604		41 604		5.291%	EUR	2027
Laen	50 000			50 000	2%	EUR	2032
Pikaajalised laenud kokku	1 072 565		1 022 565	50 000			
Laenukohustised kokku	1 091 951	19 386	1 022 565	50 000			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	9 263	9 263			4,85%	EUR	2025
Lühiajalised laenud kokku	9 263	9 263					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	171 089		171 089	0	4,85%	EUR	2025
Omaniku laen	108 000		108 000	0	5%	EUR	2024
Omaniku laen	389 877		389 877	0	5%	EUR	2025
Omaniku laen	5 500		5 500	0	10%	EUR	2025
Omaniku laen	223 368		0	223 368	5%	EUR	2028
Omaniku laen	125 000		0	125 000	2%	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	1 022 834		674 466	348 368			
Laenukohustised kokku	1 032 097	9 263	674 466	348 368			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021

Ehitised	546 000	546 000
Kokku	546 000	546 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 304	26 304
Kokku võlad ja ettemaksed	26 304	26 304
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 876	4 876
Võlad töövõtjatele	16 652	16 652
Maksuvõlad	896	896
Rendi tagatisrahad	10 900	10 900
Kokku võlad ja ettemaksed	33 324	33 324

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	8 668	14 016
Sotsiaalmaksud	2 860	4 737
Töötuskindlustuse kulud	70	0
Kokku tööjõukulud	11 598	18 753
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	819 372	851 745
Kokku laenukohustised	819 372	851 745

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	851 745	32 373	819 372
Kokku laenukohustised	851 745	32 373	819 372

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	8 668	7 008

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2023

Opes Invest OÜ (registrikood: 12731683) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA BIRJUKOVA	Juhatuse liige	14.06.2023
Resolutsioon:	kinnitan	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 249
Kokku	217 419

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 249
Kokku	217 419

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72004	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tatjana Birjukova	46111300307	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56260961
E-posti aadress	168raha@gmail.com