

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Öpiku Majad OÜ

registrikood: 12804904

tänavanimi/majanimi/number: Valukoja tn 8/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 53046992

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Kapitalirent	15
Lisa 8 Kasutusrent	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 12 Osakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 16 Turustuskulud	20
Lisa 17 Üldhalduskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Intressikulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

TEGEVUSARUANNE

Öpiku Majad OÜ on Mainor Ülemiste AS 100%-lise osalusega tütarettevõtte.

Öpiku Majad OÜ tegevuseks on kinnistute, mida nimetatakse Öpiku kvartaliks, arendamine.

Kokku on Öpiku kvartalis üüritavat pinda 43 945 m².

Suurima osa Öpiku kvartali käibest moodustab Öpiku maja, kus on üüripinda 29 900 m², millest oli 2021. aasta lõpuks lepingutega kaetud 98%.

Öpiku kvartalis Valukoja 10 kinnistul asub lisaks Öpiku majale 2020. aastal valminud Lurichi maja. Maja koosneb kahest tornist, millest üks on 8 korruseline büroohoone ja teine 13 korruseline majutushoone. Büroohonest oli 2021. aasta lõpuks lepingutega kaetud 100%. Majutushoone on välja üüritud grupi ettevõttele Ülemiste City Residences OÜ. Majutushoones on 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit, mida opereerib grupi ettevõtte Ülemiste City Residences OÜ. 2020. aastal lansseeritud majutusteenus on klientide poolt hästi vastu võetud ja arendaja näeb majutusteenuse laiendamise perspektiivi Ülemiste Citys.

2020. aastal algasid Alma Tominga maja ehitustööd Öpiku maja kõrval oleval Sepise 7 kinnistul 11-kordse büroohoone ehitamiseks. Hoonet ehitab Nordecon AS ja Nordecon Betoon OÜ konsortsium. Ehitaja on hoone ehitusega ajagraafikus ja hoone valmib 2022. aasta viimases kvartalis. Pea aasta enne hoone valmimist on 73% hoonest üürilepingutega kaetud.

Öpiku kvartali büroohooned on ehitatud jätkusuutlikke põhimõtteid jälgides. Öpiku maja I tornil on LEED Gold sertifikaat, Öpiku maja II tornil LEED Platinum sertifikaat ja ehitatavale Alma Tominga majale taotletakse LEED Gold sertifikaati. 2020. aastal läks Ülemiste City, sealhulgas Öpiku Majade hooned, üle rohelisele energiale. 2021. aastal toodi koostöös Utilitas ASiga kaugkütte ja jahutuse trassid Ülemiste Citysse. Öpiku Majad OÜ büroohoone kasutab R8 Technologies tehnoloogiat vähendades sellega hoone küttele, ventilatsioonile ja jahutusele kuluvat energiat üle 800 Mwh aastas. Kõik need tegevused on tehtud selleks, et vähendada Ülemiste City arendajate (Öpiku Majad OÜ, Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Ülemiste AS) CO₂ jalajälge. 2021. aastal töötati välja Ülemiste City jätkusuutlikkuse keskkonnastrateegia, mis hõlmab tegevusi keskkonnamõjude vähendamiseks.

Ettevõtte investeeris 2021. aastal kinnisvaraobjektidesse 11 904 tuhat eurot (2020: 10 161 tuhat eurot).

2021. aasta müügitulu oli 8 567 tuhat eurot (2020: 7 336 tuhat eurot), kasumiks kujunes 6 468 tuhat eurot (2020: 3 267 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindlus moodustas 2 986 tuhat eurot (2020: 179 tuhat eurot).

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte aruandeaastal ei tehtud.

Covid-19 mõju Öpiku Majad OÜ-le ilmes peamiselt läbi teenusepakkujate taotluste üüri vähendamisele, ajatamisele või osalisele vabastamisele. Peamiselt toetati teenusettevõtteid, kes olid riiklike piirangute tõttu suletud või piiratud teenuse pakkumise võimalustega sh toitlustusettevõtteid ja MyFitness spordiklubi.

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururiskid. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Ettevõtte riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et majandustegevuse edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Öpiku Majad OÜ omakapitali ning tegevuse jätkuvuse.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui klient või lepingupartner, kellega on seotud mõni finantsinstrument, ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi ettevõtte ees. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, maksetähtaja ületamisel kasutatakse meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist, samuti individuaalset kontaktivõttu konkreetse kliendiga. Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et ettevõttel ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtte tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Krediidiriski minimeerimiseks tasuvad kliendid lepingujärgselt tagatisraha, mis enamasti on kahe kuu üürisumma ja kuulub lepingu lõppedes tagastamisele või võlgnevusega tasaarveldamisele või esitavad pangagarantii.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset ohtu, et ettevõtte ei suuda tasuda endale võetud finantskohustisi tähtaegselt. Laenulepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,2. Erandina peab nimetatud suhtarv olema mõõtmisperioodidel lõpuga 31.03.2023 ning 30.06.2023 vähemalt 1,0 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2021 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud. Laenulepingutega võetud kohustiste täitmise tagamiseks on seatud tagatised, milleks on seatud hüpoteegid enamikele ettevõtte omanduses olevatele kinnistutele.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Ettevõtte pangalaenu- ja kapitalirendi kohustiste intressid on seotud euriboriga. Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Intressiriski maandamiseks on sõlmitud 2019. aastal „OTC Interest Rate SWAP“ leping, mille jääk seisuga 31.12.2021 on 17 627 tuhat eurot.

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu emaettevõtja aktsionäridele. Ettevõtte kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

Laenudega finantseerimised on planeeritud ja võetud arendusprojektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab ettevõtte projektile eelarve, kaalub hoolikalt selle mõju, samuti võttes arvesse intressiriski. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, vakantsuse määr, jne), siis ettevõtte püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist.

Välised laenud kiidetakse heaks ettevõtte nõukogu poolt enne laenukohustise võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks.

Olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2021	31.12.2020
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	21,20%	12,74%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	6,26%	3,65%
Käibe ärirentaablus (%)	99,88%	70,98%
Käibe puhasrentaablus (%)	75,50%	44,53%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 264	12	
Nõuded ja ettemaksed	1 688	724	2
Kokku käibevarad	2 952	736	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	108 940	94 050	5
Materiaalsed põhivarad	1	1	6
Kokku põhivarad	108 941	94 051	
Kokku varad	111 893	94 787	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 806	1 822	7,9
Võlad ja ettemaksed	6 424	1 922	10
Kokku lühiajalised kohustised	8 230	3 744	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	66 410	61 285	7,9
Võlad ja ettemaksed	3 507	2 480	10
Kokku pikaajalised kohustised	69 917	63 765	
Kokku kohustised	78 147	67 509	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	12
Ülekurss	10 247	10 247	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 028	13 761	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 468	3 267	
Kokku omakapital	33 746	27 278	
Kokku kohustised ja omakapital	111 893	94 787	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	8 567	7 336	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 188	-1 587	15
Brutokasum (-kahjum)	6 379	5 749	
Turustuskulud	-30	-23	16
Üldhalduskulud	-783	-691	17
Muud äritulud	3 000	179	14
Muud ärikulud	-9	-7	
Ärikasum (kahjum)	8 557	5 207	
Intressikulud	-2 089	-1 940	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 468	3 267	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 468	3 267	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 557	5 207	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1	1	6
Muud korrigeerimised	-2 986	-179	5
Kokku korrigeerimised	-2 985	-178	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-964	-139	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 131	-1 068	
Kokku rahavood äritegevusest	5 739	3 822	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 367	-10 057	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 368	-10 057	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 931	48 779	9
Saadud laenude tagasimaksed	-1 776	-41 527	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-46	-52	7
Makstud intressid	-1 228	-1 091	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 881	6 109	
Kokku rahavood	1 252	-126	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	138	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 252	-126	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 264	12	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3	10 247	13 761	24 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 267	3 267
31.12.2020	3	10 247	17 028	27 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 468	6 468
31.12.2021	3	10 247	23 496	33 746

Täiendav info osakapitali kohta on toodud lisas 11 ja 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Õpiku Majad OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Õpiku Majad OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2021.a ja lõppes 31. detsember 2021.a.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes eurodes.

Õpiku Majad OÜ majandusaasta aruanne on keskmise suurusega ettevõtja aruanne.

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 kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid sarnaseid kulutusi, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses, muutusega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulutusi.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega nõutud perioodi jooksul. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid (raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud)) korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavaid asjaolusid. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Finantsnõuded liigitatakse lühiajaliseks, kui nende laekumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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 ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/-kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

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".

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.

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".

Kinnisvarainvesteeringusse tehtud kapitaliseeritud kulutused lisatakse jooksvalt vara väärtusele.

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 akumuliseeritud 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 edasiulatuvalt.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolaga finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustiste 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 "intressitulud ja -kulud".

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Juhul kui ettevõttel on küll kavatsus laenu pikendada või refinantseerida, kuid aruandekuupäevaks puudub kindlus selle kavatsuse realiseerumises (nt puudub laenu pikendamise või refinantseerimise kokkulepe), kajastatakse antud laenu lühiajalise kohustisena, isegi juhul kui pärast aruandekuupäeva laen pikendati või refinantseeriti. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda

laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Muud võimalikud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Öpiku Majad OÜ müügitulu koosneb üüritulust ning üüripindadega seotud kommunaalteenuste ja muude teenuste tulust. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuste tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta oli 2018. aasta.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustis ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Öpiku Majad OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2021, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 012	1 012	3
Ostjatelt laekumata arved	1 167	1 167	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-155	-155	
Nõuded seotud osapoolte vastu	263	263	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	282	282	4
Ettemaksed	131	131	
Tulevaste perioodide kulud	30	30	
Muud makstud ettemaksed	101	101	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 688	1 688	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	708	708	3
Ostjatelt laekumata arved	741	741	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-33	-33	
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	14	20
Muud nõuded	2	2	
Viitlaekumised	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	724	724	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 167	741	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-155	-33	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 012	708	2

2021. aastal tunnistas ettevõtte ebatõenäoliselt laekuvateks nõueteks 126 tuhat eurot (2020: 29 tuhat eurot) ja lootusetuks 2021. aastal nõudeid ei kantud (2020:18 tuhat eurot).

Varasemalt kuluks kantud nõudeid laekus 2021. aastal 4 tuhat eurot ja 2020. aastal ebatõenäoliselt kantud nõudeid ei laekunud.

Vaata ka lisa 17.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	282	30
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	282	30

Vaata ka lisa 2,10.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	83 710
Ostud ja parendused	10 161
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	179
31.12.2020	94 050
Ostud ja parendused	11 904
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 986
31.12.2021	108 940

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 623	5 878
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 187	-1 576

Öpiku Majad OÜle kuuluva arenduse väärtus seisuga 31.12.2021 on 108 940 tuhat eurot (31.12.2020: 94 050 tuhat eurot), mis on leitud läbi olemasoleva üüri ning tuleviku üüri rahavoogude põhjal.

Turuväärtuse leidmisel kasutati võrdlusmeetodit. Väärtuse leidmisel kasutas juhtkond sõltumatu eksperdi hinnangut. Nimetatud õiglase väärtuse leidmisel kasutatud oli diskontomäär (WACC) 8,5%-10,0% ja kapitalisatsioonimäär (Yield) 7,5-8%.

Kinnisvarainvesteeringute ostud ja parendused koosnevad ostudest summas 11 684 tuhat eurot (2020: 10 052 tuhat eurot), kapitaliseeritud intressidest summas 159 tuhat eurot (2020: 104 tuhat eurot) ja kapitaliseeritud laenulepingu sõlmimise tasust summas 61 tuhat eurot (2020: 5 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu vaata lisast 13 ja kinnisvarainvesteeringutega seotud otseseid haldamiskulusid lisast 15.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4	4
Akumuleeritud kulum	-2	-2
Jääkmaksumus	2	2
Amortisatsioonikulu	-1	-1
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4	4
Akumuleeritud kulum	-3	-3
Jääkmaksumus	1	1
Ostud ja parendused	1	1
Amortisatsioonikulu	-1	-1
31.12.2021		
Soetusmaksumus	5	5
Akumuleeritud kulum	-4	-4
Jääkmaksumus	1	1

Lisa 7 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
OP Finance AS	35	22	13	0	2,6	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	35	22	13	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
OP Finance AS	24	24	0	0	2,45	EUR	2021
OP Finance AS	56	22	34	0	2,6	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	80	46	34	0			

Ettevõtte rendib kapitalirendi tingimustel soetatud kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid seadmeid ja sisustust edasi üürnikele. 2021. aastal tasuti kapitalirendi makseid 46 tuhat eurot (2020: 52 tuhat eurot).
Vaata lisa 9.

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	6 376	5 658	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	6 237	6 145	
1-5 aasta jooksul	10 911	14 763	
Üle 5 aasta	2 988	3 993	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	108 940	94 050	5
Kokku	108 940	94 050	

Öpiku Majad OÜ on andnud üürile büroopindu. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 6 376 tuhat eurot (2020: 5 658 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 standardüürilepingu üldtingimuste alusel üürihind automaatselt üks kord kalendriaastas ilma täiendavate kokkulepeteta protsendi võrra, mis vastab eelmise lõppenud kalendriaasta suhtes Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksile, kuid mitte vähem kui 3% ja mitte rohkem kui 5%.

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	55 446	1 784	53 662	0	1,8-2,6%	EUR	2023-2025	
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	12 735	0	12 735	0	8%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	68 181	1 784	66 397	0				
Kapitalirendikohustised kokku	35	22	13	0				7
Laenukohustised kokku	68 216	1 806	66 410	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	50 292	1 776	48 516	0	1,8-2,6%	EUR	2023-2025	
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	12 735	0	12 735	0	8%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	63 027	1 776	61 251	0				
Kapitalirendikohustised kokku	80	46	34	0				7
Laenukohustised kokku	63 107	1 822	61 285	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	108 940	94 050
Kokku	108 940	94 050

Öpiku Majad OÜ laenud seisuga 31.12.2021:

OP Corporate Bank Eesti filiaal:

laenujääk 10 024 tuhat eurot (2020:10 477 tuhat eurot), millest lühiajaline osa on 461 tuhat eurot (2020: 453 eurot) ja pikaajaline osa 9 563 tuhat eurot (2020: 10 024 tuhat eurot);

Öpiku Majad OÜ refinantseeris 2020. aasta detsembris SEB Pank ASi laenud summas 39 815 tuhat eurot SEB Pank ASi ja Luminor Bank ASi sündikaatlaenuka, millest 18 223 on seotud IRS (SWAP) lepinguga. Sündikaatlaenu lühiajaline osa seisuga 31.12.2021 on 1 323 tuhat eurot (2020: 1 323 tuhat eurot) ja pikaajaline osa vastavalt 44 099 tuhat eurot (2020:38 492 tuhat eurot).

SEB Pank ja Luminor Bank AS sündikaatlaen on kokku 64 115 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2021 on välja maksmata laenu kolmandat osa summas 17 369 tuhat eurot (2020: 24 300 tuhat eurot).

2021. aastal sai ettevõtte pangalaene summas 6 931 tuhat eurot (2020: 46 787 tuhat eurot) ja tagastas pangalaene summas 1 776 tuhat eurot (2020: 41 527 tuhat eurot).

Laenude tagatiseks on Öpiku Majad OÜ kinnistud aadressidel Valukoja 8, Valukoja 10, Sepise 8, Sepise 10 ja Sepise 7 ning laene

garanteerib emaettevõtja Mainor Ülemiste AS.

Öpiku Majad OÜ on saanud emaettevõtjalt laenu 12 735 tuhat eurot tähtajaga 31.12.2025. 2021. aastal emaettevõtjale laenu tagastatud ei ole. Laenult on arvestatud intresse 1 016 tuhat eurot (2020: 958 tuhat eurot).

Vaata ka lisa 19.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 220	4 220	0	
Võlad seotud osapooltele	4 713	1 830	2 883	20
Muud võlad	437	180	257	
Intressivõlad	437	180	257	
Saadud ettemaksed	561	194	367	
Tulevaste perioodide tulud	93	93	0	
Muud saadud ettemaksed	468	101	367	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 931	6 424	3 507	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	436	436	0	
Võlad seotud osapooltele	2 987	1 120	1 867	20
Maksuvõlad	30	30	0	4
Muud võlad	433	176	257	
Intressivõlad	433	176	257	
Saadud ettemaksed	516	160	356	
Tulevaste perioodide tulud	95	95	0	
Muud saadud ettemaksed	421	65	356	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 402	1 922	2 480	

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud üürikelt saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele.

Kirje "Intressivõlad" sisaldab SWAPI kohustist summas 345 tuhat eurot (2020: 345 tuhat eurot).

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	18 797	13 622
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 699	3 406
Kokku tingimuslikud kohustised	23 496	17 028

Lisa 12 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
Õpiku Majad OÜl on üks osanik Mainor Ülemiste AS, kes omab osa suurusega 2 502 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 567	7 336
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 567	7 336
Kokku müügitulu	8 567	7 336
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	6 376	5 658
Tulu parkimisteenuste müügist	247	220
Kinnisvara haldusega seotud tegevused	1 915	1 422
Tulu muude teenuste müügist	29	36
Kokku müügitulu	8 567	7 336

Vaata lisa 5 ja 8.

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 986	179	5
Muud	14	0	
Kokku muud äritulud	3 000	179	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Energia	-995	-554
Elektrienergia	-682	-404
Soojusenergia	-313	-150
Veevarustusteenused	-70	-72
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11	-11
Tuletõrje- ja valvekulud	-37	-25
Puhastusteenused	-527	-482
Muud ostetud teenused	-548	-443
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 188	-1 587

Vaata lisa 5.

Lisa 16 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Muud reklaamikulud	-30	-23
Kokku turustuskulud	-30	-23

Lisa 17 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-126	-29	3
Amortisatsioonikulu	-1	-1	6
Juriidilised kulud	-4	-7	
Vahendustasud ja maakleriteenused	-18	-15	
Muud kulud	-22	-80	
Juhtimisteenused	-612	-559	
Kokku üldhalduskulud	-783	-691	

Lisa 18 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 19 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-2 087	-1 938
Intressikulu kapitalirendilt	-2	-2
Kokku intressikulud	-2 089	-1 940

Lisa 20 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Mainor Ülemiste AS
Riik, kus aruandekohustustase 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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	20	5	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	243	9	
Kokku nõuded ja ettemaksed	263	14	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 650	963	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	123	107	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57	50	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 830	1 120	10

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	12 735	12 735	
Kokku laenukohustised	12 735	12 735	9
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 883	1 867	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 883	1 867	10

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	10 825	1 910	12 735	958	
Kokku laenukohustised	10 825	1 910	12 735	958	9

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	12 735	0	0	12 735	1 016	
Kokku laenukohustised	12 735	0	0	12 735	1 016	9

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	248	223
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	778	338
Kokku müüdnud	1 026	561

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	614	573
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	686	409
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	552	505
Kokku ostetud	1 852	1 487

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	10 735	10 735	5.09.2023
Kokku saadud garantiid/tagatised	10 735	10 735	

Kohustis emettevõtja vastu seisuga 31.12.2021 sisaldab laenukohustist 12 735 tuhat eurot (2020:12 735 tuhat eurot), intressikohustist 2 883 tuhat eurot (2020:1 867 tuhat eurot) ja muid kohustisi 1 650 tuhat eurot (2020: 963 tuhat eurot).

2021.a kasumiaruandes on kuludes kajastatud emettevõtjalt saadud laenult arvestatud intressikulu 1 016 tuhat eurot (2020: 958 tuhat eurot) ja ostetud muid teenuseid 614 tuhat eurot (2020: 573 tuhat eurot), konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt ostetud teenuseid 719 tuhat eurot (2020: 440 tuhat eurot), millest kinnisvarainvesteeringu koosseisus on 33 tuhat eurot(2020: 31 tuhat eurot) ja olulise osalusega juriidilisest isikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all oleval ettevõtjalt ostetud teenuseid 551 tuhat eurot (2020: 505 tuhat eurot). Tuludes on kajastatud emettevõtjale müüdud teenuseid 248 tuhat eurot (2020: 223 tuhat eurot), konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele müüdud teenused 778 tuhat eurot (2020: 338 tuhat eurot). Olulise osalusega juriidilisest isikust omanike ning nende valitseva mõju all olevale ettevõtjale teenuseid ei müüdnud.

Emaettevõtjalt 2021. aastal laenu ei saadud (2020: 1 910 tuhat eurot), samuti ei tagastatud 2021. ja 2020. aastal emettevõtjale laenu.

Laenuintress on 8% ja laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2025.

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

Laenukohustuse osas vaata lisa 9 ja 19.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järgselt oleme analüüsinud Ukraina-Vene sõja riski Öpiku Majad OÜle.

Klientide poolt ei ole tulnud sooviavaldusi lepingute lõpetamiseks või muutmiseks, seega on hoonete täituvuse protsent jäänud sõjaeelsele tasemele ja juhatuse ei prognoosi olulisi klientide liikumisi. Jätkame aktiivset suhtlemist klientidega, pidevat olukorra analüüsi ja riskide kaardistamist.

Elektri- ja gaasihindade tõusust tingituna ei ole tulnud klientidelt soove lepingute lõpetamise osas, sest see mõju on laiem kui ainult Öpiku Majades või Ülemiste Citys. Pigem tugevdab meie LEED sertifitseeritud ja energiasäästlike hoonete portfell meie positsiooni turul.

Oleme tegemas ettevalmistusi olemasolevate hoonete liitumiseks Utilitas kaugkütte-jahutuse trassidega, mis aitab maandada gaasihinna kasvuga seotud riski ning vähendab hoonete kütmisele ja jahutusele kuluvat energia tarbimist.

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab Öpiku Majad OÜ kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2022

Õpiku Majad OÜ (registrikood: 12804904) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN SUURVÄLI	Juhatuse liige	15.03.2022
JULIUS STOKAS	Juhatuse liige	15.03.2022
URSEL VELVE	Juhatuse liige	15.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Õpiku Majad OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Õpiku Majad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Õpiku Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseteliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust, välja arvatud nii nagu allpool kirjeldatud.

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. Lisaks on meie kohustus vastavalt Audiitoritegevuse seadusele hinnata, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses raamatupidamise aastaaruandega ja kohalduvate raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest fakte aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Auditi käigus tehtud töö põhjal on meie arvates tegevusaruandes esitatud informatsioon kõigis olulistes osades kooskõlas:

- raamatupidamise aastaaruandega;
- raamatupidamise seaduse vastavate nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitada 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 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt 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 arvamus. 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

15. märts 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Öpiku Majad OÜ (registrikood: 12804904) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	15.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 468
Kokku	23 496
Jaotamine	
Kokku	23 496

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6623000	77.31%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1944000	22.69%	Ei

Sidevahendid

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