

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Opes Invest OÜ

registrikood: 12731683

tänava/talu nimi, E. Viiralti tn 3/1-9

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 5050496, +790 55157686

e-posti aadress: km@zenith.ee, t27beauty@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 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Opes Invest OÜ on 2014. aastal asutatud Eesti kapitalil põhinev Eestis registreeritud investeerimisettevõte, 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, mida annab rendile. Ettevõtte on saanud tulu kinnisvara rendist. 2016. aastal jätkas ettevõttesenist tegevust kinnisvara valdkonnas hallates olemasolevat kinnisvara ja soetades kaks äripinda Pirital. Ettevõtte finantseeris keemilise puhastuse sektori ettevõtet Eestis ja soetas töökohustuste täitmiseks auto. Otsitakse pidevalt uusi investeerimisvõimalusi.

Ettevõttes on kaks juhatuse liiget. Neist ühele tehti 2016.a. väljamaksed juhatuse liikmena koos sotsiaalmaksudega summas 3450 eurot. Lisaks kasutas ettevõtte muud palgalist tööjõudu, kelle eest tasuti sotsiaalmaksu summas 3542 eurot.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,45	4,63
ROA	-	1,04
ROE	-	77,05
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 657	235 736	
Nõuded ja ettemaksed	38 067	21 208	2
Kokku käibevarad	44 724	256 944	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	100 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	546 000	546 000	3
Materiaalsed põhivarad	142 165	1 942	4
Kokku põhivarad	788 165	547 942	
Kokku varad	832 889	804 886	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 427	14 139	5
Võlad ja ettemaksed	83 883	41 361	6
Kokku lühiajalised kohustised	98 310	55 500	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	724 117	738 493	
Kokku pikaajalised kohustised	724 117	738 493	
Kokku kohustised	822 427	793 993	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 393	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-431	8 393	
Kokku omakapital	10 462	10 893	
Kokku kohustised ja omakapital	832 889	804 886	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	62 788	36 204
Muud äritulud	0	30 819
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 211	-6 025
Mitmesugused tegevuskulud	-28 315	-9 940
Tööjõukulud	-6 992	-2 109
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-647	0
Muud ärikulud	-2 419	-172
Ärikasum (kahjum)	14 204	48 777
Intressitulud	7 561	0
Intressikulud	-22 196	-40 400
Muud finantstulud ja -kulud	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-431	8 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-431	8 393

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti heast raamatupidamistavast lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Opes Invest OÜ 31.12.2016.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. 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 kirjel ja rahavoogude aruandes raha ja raha ekvivalentide kirjel kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse tulemiaruanDES perioodi tulu ja kuluna.

Välisvaluutas fikseeritud rahaliselt hinnatavad varad ja –kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi tulemiaruanDES

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 bilansipäeva. Nõuded, mille laekumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, 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“.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana kajastatakse põhitegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta ning soetusmaksumusega alates 640 eurot.

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 finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või aruandekohustuslasel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad töölepingutest tulenevat aruandeperioodi kohustust töötasu osas, mida kajastatakse

aruandeperioodi kuludes ja kohustusena töövõtjate ees, kui tasu väljamaksmine toimub järgmisel aruandeperioodil. Kohustus sisaldab lisaks lepingust tulenevatele maksetele ka neilt arvestatud töösuhtega seotud sotsiaalkindlustusmaksu. Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustust bilansipäeva seisuga. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu kaupade müügist kajastatakse müügitehingu sooritamisel kaupluses. Klient tasub ostu eest sularahas või maksekaardiga.

Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse lähtuvalt senisest kogemusest ning tagastused kajastatakse müügitehingu toimumise perioodil müügitulu vähendamisenä.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Kui teenuse osutamine toimub pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu teenuse osutamisest valmidusastme meetodil.

Kaupade müügitulu ja tulu rendile antud kinnisvarast kajastatakse kasumiaruande real „Müügitulu“.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 394	4 394	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 394	4 394	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 402	16 402		
Muud nõuded	107 556	7 556	0	100 000
Laenunõuded	100 000	0	0	100 000
Intressinõuded	7 556	7 556	0	0
Ettemaksed	9 715	9 715	0	0
Muud makstud ettemaksed	9 715	9 715	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 067	38 067		100 000
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	858	858	0	0
Ostjatelt laekumata arved	858	858	0	0
Ettemaksed	20 350	20 350	0	0
Muud makstud ettemaksed	20 350	20 350	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 208	21 208		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	0
Ostud ja parendused	515 185
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 815
31.12.2015	546 000
31.12.2016	546 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	55 445	36 204
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 408	6 025

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	1 942	1 942			1 942
31.12.2015					
Soetusmaksumus	1 942	1 942			1 942
Akumuleeritud kulum	0	0			0
Jääkmaksumus	1 942	1 942			1 942
Ostud ja parendused			140 870	140 870	140 870
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused			140 870	140 870	140 870
Amortisatsioonikulu	-647	-647			-647
31.12.2016					
Soetusmaksumus	1 942	1 942	140 870	140 870	142 812
Akumuleeritud kulum	-647	-647	0	0	-647
Jääkmaksumus	1 295	1 295	140 870	140 870	142 165

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	14 427	14 427			euribor+2,588	EUR	25.02.2019
Lühiajalised laenud kokku	14 427	14 427					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	211 113	0	211 113	0	euribor+2,588	EUR	25.02.2019
Laen osanikult	433 004	0	0	433 004	10	EUR	2025
Laen	80 000	0	0	80 000	10	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	724 117		211 113	513 004			
Laenukohustised kokku	738 544	14 427	211 113	513 004			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	14 139	14 139			2,588	EUR	25.02.2019
Lühiajalised laenud kokku	14 139	14 139					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	225 489	0	225 489		2,588	EUR	25.02.2019
Laen osanikult	433 004	0	0	433 004	10	EUR	2025
Laen	80 000	0	0	80 000	10	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	738 493		225 489	513 004			
Laenukohustised kokku	752 632	14 139	225 489	513 004			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	546 000	546 000
Kokku	546 000	546 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	25 769	25 769	0	0
Võlad töövõtjatele	2 046	2 046	0	0
Maksuvõlad	1 094	1 094	0	0
Muud võlad	45 472	45 472	0	0
Intressivõlad	45 472	45 472	0	0
Saadud ettemaksed	9 502	9 502	0	0
Muud saadud ettemaksed	9 502	9 502	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	83 883	83 883		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 353	2 353	0	0
Maksuvõlad	336	336	0	0
Muud võlad	29 172	29 172	0	0
Intressivõlad	29 172	29 172	0	0
Saadud ettemaksed	9 500	9 500	0	0
Muud saadud ettemaksed	9 500	9 500	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	41 361	41 361	0	0

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	62 788	36 204
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	62 788	36 204
Kokku müügitulu	62 788	36 204
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	62 788	36 204
Kokku müügitulu	62 788	36 204

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	2 340	0
Sotsiaalmaksud	4 652	2 109
Kokku tööjõukulud	6 992	2 109
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 554	461 698	423 398

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Seotud ettevõtte	100 000	10	EUR	29.03.2026

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	2 340	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2017

Opes Invest OÜ (registrikood: 12731683) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA BIRJUKOVA	Juhatuse liige	12.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-431
Kokku	7 962

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-431
Kokku	7 962

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	62788	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
Telefon	+790 55157686
Mobiiltelefon	+372 5050496
E-posti aadress	km@zenith.ee
E-posti aadress	t27beauty@gmail.com