

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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

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 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. 2017. aastal jätkas ettevõttesenist 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.

2018 planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust kinnisvara valdkonnas.

Ettevõttes on kaks juhatuse liiget kellele töötasu ei arvestatud. Töölepinguga oli töö üs töötaja kelle eest tasuti töötasu ja sotsiaalmaksu summas 6998 eurot.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,27	0,45
ROA	12,69	-
ROE	92,4	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 540	6 657	
Nõuded ja ettemaksed	26 948	38 067	2
Kokku käibevarad	47 488	44 724	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	260 000	100 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	546 000	546 000	3
Materiaalsed põhivarad	144 559	142 165	4
Kokku põhivarad	950 559	788 165	
Kokku varad	998 047	832 889	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 762	14 427	5
Võlad ja ettemaksed	119 273	83 883	6
Kokku lühiajalised kohustised	134 035	98 310	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	726 854	724 117	5
Kokku pikaajalised kohustised	726 854	724 117	
Kokku kohustised	860 889	822 427	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 962	8 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 696	-431	
Kokku omakapital	137 158	10 462	
Kokku kohustised ja omakapital	998 047	832 889	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	234 762	62 788	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 291	-10 211	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 094	-28 315	
Tööjõukulud	-10 430	-6 992	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-647	-647	
Muud ärikulud	-2 035	-2 419	
Ärikasum (kahjum)	175 265	14 204	
Intressitulud	10 007	7 561	
Intressikulud	-58 576	-22 196	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	126 696	-431	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 696	-431	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantstaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Opes Invest OÜ 31.12.2017.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 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 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 bilansikuupäevast või aruandekohustuslasel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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 töösuhtega seotud sotsiaalkindlustusmaksu. Kohustised töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustist bilansipäeva seisuga. Nimetatud kohustis sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 müügitheingu sooritamisel kaupluses. Klient tasub ostu eest sularahas või maksekaardiga.

Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse lähtuvalt senisest kogemusest ning tagastused kajastatakse müügitheingu 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)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 646	8 646	0	0
Ostjatelt laekumata arved	8 646	8 646	0	0
Muud nõuded	277 555	17 555	0	260 000
Laenunõuded	260 000	0	0	260 000
Intressinõuded	17 555	17 555	0	0
Ettemaksed	747	747	0	0
Tulevaste perioodide kulud	747	747	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	286 948	26 948	0	260 000

	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	546 000
31.12.2016	546 000
31.12.2017	546 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		55 445
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		5 408

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Lisandumised äriühenduste kaudu			3 041	3 041	3 041
Amortisatsioonikulu	-647	-647			-647
31.12.2017					
Soetusmaksumus	1 942	1 942	143 911	143 911	145 853
Akumuleeritud kulum	-1 294	-1 294			-1 294
Jääkmaksumus	648	648	143 911	143 911	144 559

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	14 762	14 762			euribor+2,588	EUR	25.02.2019
Lühiajalised laenud kokku	14 762	14 762					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	196 351	0	196 351		euribor+2,588	EUR	25.02.2019
Laen osanikult	450 503	0	0	450 503	10	EUR	2025
Laen	80 000	0	0	80 000	10	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	726 854		196 351	530 503			
Laenukohustised kokku	741 616	14 762	196 351	530 503			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	546 000	546 000
Kokku	546 000	546 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 468	2 468		
Võlad töövõtjatele	6 954	6 954		
Maksuvõlad	1 853	1 853		
Muud võlad	98 498	98 498		
Intressivõlad	98 498	98 498		
Saadud ettemaksed	9 500	9 500		
Muud saadud ettemaksed	9 500	9 500		
Kokku võlad ja ettemaksed	119 273	119 273		

	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		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 762	62 788
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 762	62 788
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	160 000	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	160 000	0
Kokku müügitulu	234 762	62 788
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	63 317	62 788
Kommunaalkulude edasimüük	11 445	0
Teenus	160 000	0
Kokku müügitulu	234 762	62 788

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	5 230	2 340
Sotsiaalmaksud	5 200	4 652
Kokku tööjõukulud	10 430	6 992
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	277 555	524 224	107 554	461 698

2017	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

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		
	2017	2016
Arvestatud tasu	5 230	2 340

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2018

Opes Invest OÜ (registrikood: 12731683) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA BIRJUKOVA	Juhatuse liige	21.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 696
Kokku	134 658
Jaotamine	
Kokku	134 658

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 696
Kokku	134 658
Jaotamine	
Kokku	134 658

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	234762	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