

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Öpiku Majad OÜ

registrikood: 12804904

tänava/talu nimi, Valukoja tn 8/1

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	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 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 15 Turustuskulud	20
Lisa 16 Üldhalduskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Intressikulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

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 35 036 m².

Suurima osa Öpiku kvartali käibest moodustab Öpiku maja, kus on üüripinda 30 566 m², millest oli 2019. aasta lõpuks lepingutega kaetud 100%.

2019. aastal alustati Valukoja 10 kinnistul 19. sajandist pärit paekivihoone müüride vahele Lurichi maja ehitamist. Lurichi maja koosneb kahest tornist, millest üks on 8. korruseline büroohoone ja teine 13. korruseline majutushoone. Majutushoones on 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit. Majutusteenus on suunatud eelkõige linnaku ja lennundus-ettevõtete välistalentidele ja spetsialistidele. Lurichi maja valmib 2020. aasta kevad-suvel.

Öpiku maja kõrval oleval Sepise 7 kinnistul algatati 2018. aastal detailplaneering sooviga ehitada 2900 m² ehitusaluse pinnaga 12. kordne büroohoone. Sepise 7 kinnistule planeeritavat Alma Tominga nimelist büroohonet projekteeriti 2019. aastal edasi eesmärgiga alustada ehitust 2020.aasta lõpus või 2021.aasta alguses.

2019. aasta detsembris allkirjastati ehitusettevõttega Nordecon Betoon OÜ aadressil Sepise 8 asuva parkimismaja teise etapi ehitusleping, mille valmimisel luuakse Ülemiste City-sse juurde 453 parkimiskohta. Parkimismaja teenindab eelkõige Öpiku kvartalis töötavaid ja seda külastavaid inimesi.

Ettevõtte investeeris 2019. aastal kinnisvaraobjektidesse 11 566 tuhat eurot (2018:18 640 tuhat eurot).

2019. aasta müügitulu oli 6 679 tuhat eurot (2018: 4 048 tuhat eurot), kasumiks kujunes 4 573 tuhat eurot (2018:3 838 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindlus moodustas 2 064 tuhat eurot (2018:2 768 tuhat eurot).

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 akumulunud 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 kohustise tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 65%. 31.12.2019 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 pangalaenude 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 „OTC Interest Rate SWAP“ leping, mis on seotud ühe laenuga summas 19 433 tuhat eurot.

Kapitaliriski juhtimine

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

Laenu 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 kontsern 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:	31.12.2019	31.12.2018
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	21,05%	23,01%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	5,89%	6,32%
Käibe ärirentaablus (%)	97,32%	139,70%

Käibe puhasrentaablus (%)

68,47%

94,81%

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	138	303	
Nõuded ja ettemaksed	585	536	2
Kokku käibevarad	723	839	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	83 710	70 080	5
Materiaalsed põhivarad	2	2	6
Kokku põhivarad	83 712	70 082	
Kokku varad	84 435	70 921	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 859	1 224	7,9
Võlad ja ettemaksed	3 261	1 221	10
Kokku lühiajalised kohustised	5 120	2 445	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	54 048	46 068	9
Võlad ja ettemaksed	1 256	2 970	10
Kokku pikaajalised kohustised	55 304	49 038	
Kokku kohustised	60 424	51 483	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	12
Ülekurss	10 247	10 247	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 188	5 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 573	3 838	
Kokku omakapital	24 011	19 438	
Kokku kohustised ja omakapital	84 435	70 921	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	6 679	4 048	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 610	-1 065	14
Brutokasum (-kahjum)	5 069	2 983	
Turustuskulud	-15	-30	15
Üldhalduskulud	-618	-95	16
Muud äritulud	2 065	2 798	5
Muud ärikulud	-1	-1	
Ärikasum (kahjum)	6 500	5 655	
Intressitulud	2	2	
Intressikulud	-1 724	-1 693	18
Muud finantstulud ja -kulud	-205	-126	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 573	3 838	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 573	3 838	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 500	5 655	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	1	
Muud korrigeerimised	-2 064	-2 767	5
Kokku korrigeerimised	-2 064	-2 766	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-45	29	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 756	-1 385	
Kokku rahavood äritegevusest	6 147	1 533	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 444	-15 559	5
Laekunud intressid	2	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 442	-15 557	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	45 622	17 441	9
Saadud laenude tagasimaksed	-36 980	-2 622	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-26	-26	9
Makstud intressid	-3 486	-775	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	140	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-140	-69	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 130	13 949	
Kokku rahavood	-165	-75	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	303	378	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-165	-75	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138	303	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3	8 572	5 350	13 925
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	3	8 572	5 350	13 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 838	3 838
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	1 675	0	1 675
31.12.2018	3	10 247	9 188	19 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 573	4 573
31.12.2019	3	10 247	13 761	24 011

Vastavalt emaettevõtte Mainor Ülemiste AS juhatuse otsusele 10.03.2017.a otsustati suurendada Öpiku Majad OÜ osakapitali 1 euro võrra, ülekursiga 1 674 999 eurot. Öpiku Majad OÜ osakapitali uueks suuruseks on 2 502 eurot. Osa eest tasumine toimus mitterahalise sissemaksega, milleks olid aadressil Sepise 8 asuv kinnistud koos nende oluliste osade ja päraldistega. Kanne Äriregistris toimus 10.05.2018.
Vaata ka lisa 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 arvestuspõhimõtetel.

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

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2019.a ja lõppes 31. detsember 2019.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 kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid sarnaseid kulutusi, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel 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 turegulegatsioonidega 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.

Raha

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

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

Nõuded ja ettemaksed

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 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 tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, milleteevõte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

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 juhatus tuginedes sõltumatu ja kvalifitseeritud eksperdile ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude 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. 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 materiaalsest põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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.

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 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.

Õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse iga bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, 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".

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. 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, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud 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 samadel perioodi(de)l, 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 tulumaksukohustus 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;
- b) omanikke;
- 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 ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2019, 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	404	404	3
Ostjatelt laekumata arved	426	426	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-22	-22	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3	3	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	128	128	
Ettemaksed	50	50	
Tulevaste perioodide kulud	21	21	
Muud makstud ettemaksed	29	29	
Kokku nõuded ja ettemaksed	585	585	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	519	519	3
Ostjatelt laekumata arved	524	524	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5	-5	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8	8	19
Ettemaksed	9	9	
Tulevaste perioodide kulud	9	9	
Kokku nõuded ja ettemaksed	536	536	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	426	524	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-22	-5	
Kokku nõuded ostjate vastu	404	519	

2019. aastal tunnistas ettevõtte ebatõenäoliselt laekuvateks nõueteks 23 tuhat eurot (2018: 2 tuhat eurot) ja lootusetuks nõudeid summas 6 tuhat eurot (2018:0 tuhat eurot).

Varasemalt kulus kantud nõudeid 2019. aastal ja 2018. aastal ei laekunud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	128	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	128	5

Vaata ka lisa 2.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	51 440
Ostud ja parendused	15 872
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 768
31.12.2018	70 080
Ostud ja parendused	11 566
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 064
31.12.2019	83 710

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 252	3 126
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 610	-1 065

Öpiku Majad OÜle kuuluva arenduse väärtus on seisuga 31.12.2019 on 83 710 tuhat eurot (31.12.2018 70 080 tuhat eurot), millest: 80 510 tuhat eurot on moodustab kinnisvara väärtus, mis on leitud läbi üüri rahavoogude ning 3 200 tuhat eurot läbi ehitusõiguse leitud kinnisvara väärtus.

Ehitusõiguse põhjal hinnatud kinnisvara on kokku ca 20,7 tuhat m² ning selle välja arendamise ajaplaan on 2020 kuni 2022.

Turuväärtuse leidmisel kasutati võrdlusmeetodit. Ehitusõiguse väärtus on 155 eur/m² (Sepise 7).

Kinnisvarainvesteeringute ostud ja parendused koosnevad ostudest summas 11 444 tuhat eurot (2018: 15 559 tuhat eurot), kapitaliseeritud intressidest summas 122 tuhat eurot (2018: 313 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu vaata lisast 13.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4	4
Akumuleeritud kulum	-1	-1
Jääkmaksumus	3	3
Amortisatsioonikulu	-1	-1
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4	4
Akumuleeritud kulum	-2	-2
Jääkmaksumus	2	2
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4	4
Akumuleeritud kulum	-2	-2
Jääkmaksumus	2	2

Lisa 7 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
OP Finance AS	50	26	24	0	2,45	EUR	2021
Kapitalirendikohustised kokku	50	26	24	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
OP Finance AS	77	26	51	0	2,45	EUR	2021
Kapitalirendikohustised kokku	77	26	51	0			

Vaata ka lisa 9

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	5 252	3 126
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	5 156	5 264
1-5 aasta jooksul	14 686	17 931
Üle 5 aasta	2 736	3 338
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	83 710	70 080
Kokku	83 710	70 080

Öpiku Majad OÜ on andnud üürile büroopindu. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes üüritulu summas 4 970 tuhat eurot (2018: 3 126 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%.

Vaata lisa 5 ja 13.

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	45 032	1 833	43 199	0	1,9%	EUR	2023	
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	10 825	0	10 825	0	8%	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	55 857	1 833	54 024	0				
Kapitalirendikohustised kokku	50	26	24	0				7
Laenukohustised kokku	55 907	1 859	54 048	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	33 273	1 198	32 075	0	2,23-3,25%	EUR	2023	
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	13 942	0	13 942	0	8%	EUR	2020	
Pikaajalised laenud kokku	47 215	1 198	46 017	0				
Kapitalirendikohustised kokku	77	26	51	0				7
Laenukohustised kokku	47 292	1 224	46 068	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	83 710	70 080
Kokku	83 710	70 080

Õpiku Majad OÜ laenud seisuga 31.12.2019:

SEB Pank AS on andnud laenu summas 39 500 tuhat eurot, millest 19 433 eurot on seotud IRS (SWAP) lepinguga. SEB Pank ASi laenude lühiajaline osa on 1 586 tuhat eurot ja pikaajaline osa 36 483 tuhat eurot;

OP Bank Eesti filiaal on andnud kaks laenu summas 10 735 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2019 on kasutatud 963 tuhat eurot (2018: 896 tuhat eurot). Laenude lühiajaline osa on 247 tuhat eurot (2018: 0 eurot) ja pikajaline osa 6 716 tuhat eurot (2018: 0 eurot).

2019. aastal sai ettevõtte pangalaene summas 45 567 tuhat eurot (2018:16 010 tuhat eurot) ja tagastas pangalaene summas 33 808 tuhat eurot (2018: 1 172 tuhat eurot).

Laene garanteerib emaettevõtja Mainor Ülemiste AS.

Õpiku Majad OÜ on saanud emaettevõtjalt 2019. aastal laenu 55 tuhat eurot (2018: 1 431 tuhat eurot) tähtajaga 30.06.2023 ja tagastanud emaettevõtjale laenu 3 172 tuhat eurot (2018: 1 450 eurot).

Laenult on arvestatud 2019. aastal intresse 908 tuhat eurot (2018: 1 158 tuhat eurot).

Öpiku Majad OÜ refinantseeris 2019. aasta jaanuaris Nordea Bank AB ja Luminor Bank ASi laenu summas 39 500 tuhat eurot SEB Pank ASi laenuka.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 265	2 265	0	
Muud võlad	521	521	0	
Intressivõlad	428	428	0	
Muud viitvõlad	93	93	0	
Saadud ettemaksed	402	54	348	
Muud saadud ettemaksed	402	54	348	
Võlad seotud osapooltele	1 329	421	908	19
Kokku võlad ja ettemaksed	4 517	3 261	1 256	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	896	896	0	
Maksuvõlad	5	5	0	
Muud võlad	227	227	0	
Intressivõlad	136	136	0	
Muud viitvõlad	91	91	0	
Saadud ettemaksed	377	48	329	
Muud saadud ettemaksed	377	48	329	
Võlad seotud osapooltele	2 686	45	2 641	19
Kokku võlad ja ettemaksed	4 191	1 221	2 970	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 009	7 350
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 752	1 838
Kokku tingimuslikud kohustised	13 761	9 188

Lisa 12 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 679	4 048
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 679	4 048
Kokku müügitulu	6 679	4 048
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	4 970	3 014
Tulu parkimisteenuste müügist	282	112
Kinnisvara haldusega seotud tegevused	1 397	908
Tulu kinnisvara haldusest	30	14
Kokku müügitulu	6 679	4 048

Vaata lisa 5 ja 8.

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Energia	-664	-469
Elektrienergia	-484	-300
Soojusenergia	-180	-169
Tuletõrje- ja valvekulud	-45	-43
Puhastusteenused	-413	-217
Muud ostetud teenused	-488	-336
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 610	-1 065

Lisa 15 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Muud reklaamikulud	-15	-30
Kokku turustuskulud	-15	-30

Lisa 16 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11	-11	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-23	-1	3
Amortisatsioonikulu	0	-1	
Juriidilised kulud	-12	-1	
Vahendustasud ja maakleriteenused	-23	-38	
Muud kulud	-79	-43	
Juhtimisteenused	-470	0	
Kokku üldhalduskulud	-618	-95	

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 18 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-1 723	-1 691
Intressikulu kapitalirendilt	-1	-2
Kokku intressikulud	-1 724	-1 693

Emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2019. aastal intresse 908 tuhat eurot (2018: 1 518 tuhat eurot). Öpiku Majad OÜ tasus 2019. aastal emaettevõttele intresse 2 641 tuhat eurot.

Vaata ka lisa 19.

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2	12 013	6	16 583
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1	141	2	45
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	42	0	20

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Mainor Ülemiste AS	55	-3 172	2 641	8%	EUR	30.06.2023

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Mainor Ülemiste AS	1 431	-1 450	8%	EUR	30.06.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	493	201	64	198
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	594	62	351	52
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	430	0	101	20

Kohustis emaaettevõtja vastu seisuga 31.12.2019 sisaldab laenukohustist 10 825 tuhat eurot (2018:13 942 tuhat eurot), intressikohustist 908 tuhat eurot (2018:2 641 tuhat eurot) ja muid kohustisi 280 tuhat eurot.

2019.a kasumiaruandes on kuludes kajastatud emaaettevõtjalt saadud laenult arvestatud intressikulu 908 tuhat eurot (2018:1 158 tuhat eurot) ja muid teenuseid 493 tuhat eurot (2018: 64 tuhat eurot), konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt ostetud teenuseid 594 tuhat eurot (2018:

351 tuhat eurot), millest kinnisvarainvesteeringu koosseisus on 106 tuhat eurot (2018: 68 tuhat eurot) ja olulise osalusega juriidilisest isikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all oleval ettevõtjalt ostetud teenuseid 430 tuhat eurot (2018: 101 tuhat eurot). Tuludes on kajastatud ematähtselt müüdud teenuseid 201 tuhat eurot (2018: 198 tuhat eurot), konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele müüdud teenused 62 tuhat eurot (2018: 52 tuhat eurot) ja olulise osalusega juriidilisest isikust omanike valitseva mõju all olevale ettevõtjale 2019. aastal teenuseid ei müüdnud (2018: 20 tuhat eurot).

Ematähtselt saadi 2019. aastal laenu 55 tuhat eurot (2018: 1 431 tuhat eurot) ja tagastati laenu 3 172 tuhat eurot (2018: 1 450 tuhat eurot). Laenuintress on 8% ja laenu tagasimakse tähtaeg on 30.06.2023. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasu, samuti ei ole neile ette nähtud muid olulisi soodustusi. Laenukohustuse osas vaata lisa 9.

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Õpiku Majad OÜ sõlmis 2020. aasta veebruaris laenulepingu summas 3 200 tuhat eurot parkimismaja II etapi ehitamiseks.

Eesti Vabariigi valitsuse välja kuulutatud eriolukorra tõttu on juhatus analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele. Juhatus tegeleb igapäevaselt COVID-19 ja eriolukorra kehtestamisest tulenevate potentsiaalselt negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning sõlmib vajadusel ajutisi lisakokkuleppeid üürnikega. Käesolevaks ajaks teadaoleva info põhjal on juhatus hinnanud, et eriolukorras kehtestatud meetmete tõttu saamata jääv tulu ei mõjuta ettevõtte jätkusuutlikkust. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused ning viinud kulubaasi miinimumini kuni eriolukorra lõppemiseni.

Eeltoodud arvestades hindab ettevõtte juhatus likviidsuspuhvrid kriisi võimaliku pikaajalise kestvuse osas igati piisavaks.

COVID-19 viiruse kiire areng ning selle sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Käesoleva aruande koostamise seisuga ei saa juhatus usaldusväärselt hinnata nende sündmuste mõju. Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab Õpiku Majad OÜ kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2020

Õpiku Majad OÜ (registrikood: 12804904) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URSEL VELVE	Juhatuse liige	01.04.2020
REIN SUURVÄLI	Juhatuse liige	01.04.2020
MARGUS NÕLVAK	Juhatuse liige	01.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Õpiku Majad OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Õpiku Majad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja 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 kutseliste arvestusekspertide 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 vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat 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 raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga 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.

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. 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 arvamus 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 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.

2. aprill 2020

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Öpiku Majad OÜ (registrikood: 12804904) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	02.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 573
Kokku	13 761

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4970000	74.41%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1709000	25.59%	Ei

Sidevahendid

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