

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Opes Invest OÜ

registrikood: 12731683

tänavanimi: Suur-Karja

maja ja korteri number: 3

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10140

telefon: +372 56260961

e-posti aadress: 168raha@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte põhitegevus on ärikinnisvara omamine Tallinna vanalinnas ja Pirital, mida ettevõtte annab rendile. Ettevõtte on saanud tulu kinnisvara rendist. 2019. aastal jätkas ettevõtte senist tegevust kinnisvara valdkonnas, hallates olemasolevat kinnisvara. Ettevõtte finantseeris keemilise puhastuse sektori ettevõtet Eestis ja logistika ettevõtet Lätis.

Soetas töökohustuste täitmiseks auto. Otsitakse pidevalt uusi investeerimisvõimalusi.

2020. planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust kinnisvara valdkonnas.

Ettevõttes on kaks juhatuse liiget kellele töötasu ei arvestatud. Töölepinguga oli tööl kolm töötajat kelle eest tasuti töötasu ja sotsiaalmaksu summas 19 320 eurot.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,83	4,76
ROA	0,08	4,78
ROE	0,55	34,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 360	439	
Nõuded ja ettemaksed	317 606	174 123	2
Kokku käibevarad	322 966	174 562	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	233 850	178 300	2
Kinnisvarainvesteeringud	929 648	1 164 152	3
Kokku põhivarad	1 163 498	1 342 452	
Kokku varad	1 486 464	1 517 014	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	219 208	33 000	4
Võlad ja ettemaksed	172 015	146 445	5
Kokku lühiajalised kohustised	391 223	179 445	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	884 371	1 127 857	4
Kokku pikaajalised kohustised	884 371	1 127 857	
Kokku kohustised	1 275 594	1 307 302	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 212	134 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 158	72 554	
Kokku omakapital	210 870	209 712	
Kokku kohustised ja omakapital	1 486 464	1 517 014	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	104 598	83 525	
Muud äritulud	66	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 932	-18 370	
Mitmesugused tegevuskulud	-47 600	-25 098	
Tööjõukulud	-19 320	-14 320	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-647	
Muud ärikulud	-9 722	-7 095	
Ärikasum (kahjum)	9 090	17 995	
Intressitulud	24 444	15 091	
Intressikulud	-42 474	-72 765	
Muud finantstulud ja -kulud	10 098	112 233	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 158	72 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 158	72 554	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantstaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Opes Invest OÜ 31.12.2019.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantstaruandluse standardist. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha ja rahalähendite kirjel kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga laekumata nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest osaliselt või täies ulatuses kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Nõuded kajastatakse üldjuhul käibevaradena, kui nende laekumise tähtaeg on 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva. Nõuded, mille laekumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida Opes Invest OÜ omab renditulu teenimise ja/või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda põhitegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki vara kasutusvalmidusse viimiseks tehtud olulisi väljaminekuid. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest on kajastatud kirjel „Muud äritulud“. Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu kajastatakse kasumiaruande kirjel „Müügitulu“.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

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 kuulavas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või aruandekohustuslasel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Kohustised töövõtjate ees sisaldavad töölepingutest tulenevat aruandeperioodi kohustist töötasu osas, mida kajastatakse aruandeperioodi kuludes ja kohustisena töövõtjate ees, kui tasu väljamaksmine toimub järgmisel aruandeperioodil. Kohustis sisaldab lisaks lepingust tulenevatele maksetele ka neilt arvestatud töösuhetega seotud sotsiaalkindlustusmakske. Kohustised töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustist aruandekuupäeva seisuga. Nimetatud kohustis sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Tulud

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

Seotud osapooled

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

Opes Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegevjuhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	197 895	197 895	0
Ostjatelt laekumata arved	197 895	197 895	0
Muud nõuded	335 089	101 239	233 850
Laenunõuded	281 050	47 200	233 850
Intressinõuded	54 039	54 039	0
Ettemaksed	18 472	18 472	0
Tulevaste perioodide kulud	467	467	0
Muud makstud ettemaksed	18 005	18 005	
Kokku nõuded ja ettemaksed	551 456	317 606	233 850
	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 686	11 686	0
Ostjatelt laekumata arved	11 686	11 686	0
Muud nõuded	340 646	162 346	178 300
Laenunõuded	308 000	129 700	178 300
Intressinõuded	32 646	32 646	0
Ettemaksed	91	91	0
Tulevaste perioodide kulud	91	91	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	352 423	174 123	178 300

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	546 000
Ostud ja parendused	618 152
31.12.2018	1 164 152
Ostud ja parendused	19 000
Müügid	-253 504
31.12.2019	929 648

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	219 208	219 208			euribor+3%	EUR	01.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	219 208	219 208					
Pikaajalised laenud							
Laen	100 000	0	100 000	0	5%	EUR	2024
Laen osanikult	32 000	0	32 000	0	5%	EUR	2024
Laen osanikult	357 503	0	0	357 503	5%	EUR	2025
Laen osanikult	5 500	0	0	5 500	10%	EUR	2025
Laen osanikult	264 368	0	0	264 368	5%	EUR	2028
Laen osanikult	125 000	0	0	125 000	2%	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	884 371		132 000	752 371			
Laenukohustised kokku	1 103 579	219 208	132 000	752 371			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	33 000	33 000			euribor+2,588%	EUR	25.02.2024
Lühiajalised laenud kokku	33 000	33 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	181 297	0	181 297	0	euribor+2,588%	EUR	25.02.2024
Laen osanikult	362 503	0	0	362 503	10%	EUR	2025
Laen	100 000	0	0	100 000	10%	EUR	2024
Pangalaen	219 689	0	0	219 689	euribor+3%	EUR	01.12.2020
Laen osanikult	264 368	0	0	264 368	5%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	1 127 857	0	181 297	946 560			
Laenukohustised kokku	1 160 857	33 000	181 297	946 560			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	546 000	546 000
Kokku	546 000	546 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 420	3 420
Võlad töövõtjatele	2 608	2 608
Maksuvõlad	2 147	2 147
Muud võlad	154 340	154 340
Intressivõlad	154 340	154 340
Rendi tagatisrahad	9 500	9 500
Kokku võlad ja ettemaksed	172 015	172 015
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 291	3 291
Võlad töövõtjatele	11 072	11 072
Maksuvõlad	1 936	1 936
Muud võlad	120 646	120 646
Intressivõlad	120 646	120 646
Saadud ettemaksed	9 500	9 500
Muud saadud ettemaksed	9 500	9 500
Kokku võlad ja ettemaksed	146 445	146 445

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	12 960	8 500
Sotsiaalmaksud	6 360	5 820
Kokku tööjõukulud	19 320	14 320
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 889	1 043 711	127 555	847 517

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 480	2 500

Töölepinguga oli tööil üks juhatuse liige ja temale arvestati töötasu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Opes Invest OÜ (registrikood: 12731683) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EKATERINA RADMAN	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 158
Kokku	208 370
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	208 370
Kokku	208 370

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 158
Kokku	208 370
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	208 370
Kokku	208 370

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104598	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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