

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Opes Invest OÜ

registrikood: 12731683

tänavatänu nimi, Suur-Karja tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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. 2020. 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.

2021. 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 20 891 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 240	5 360	
Nõuded ja ettemaksed	84 277	317 606	2
Kokku käibevarad	87 517	322 966	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	233 850	233 850	2
Kinnisvarainvesteeringud	929 648	929 648	3
Kokku põhivarad	1 163 498	1 163 498	
Kokku varad	1 251 015	1 486 464	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 819	219 208	4
Võlad ja ettemaksed	19 118	172 015	5
Kokku lühiajalised kohustised	27 937	391 223	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 020 040	884 371	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 020 040	884 371	
Kokku kohustised	1 047 977	1 275 594	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	208 370	207 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 832	1 158	
Kokku omakapital	203 038	210 870	
Kokku kohustised ja omakapital	1 251 015	1 486 464	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	72 787	104 598	
Muud äritulud	214 471	66	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 073	-18 932	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 037	-47 600	
Tööjõukulud	-20 892	-19 320	6
Muud ärikulud	-192 065	-9 722	
Ärikasum (kahjum)	27 191	9 090	
Intressitulud	31 046	24 444	
Intressikulud	-32 736	-42 474	
Muud finantstulud ja -kulud	-33 333	10 098	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 832	1 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 832	1 158	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantstaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Opes Invest OÜ 31.12.2020.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 ettemaksud

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“.

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 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 sotsiaalkindlustusmaksu. 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 772	8 772	0
Ostjatelt laekumata arved	8 772	8 772	0
Muud nõuded	290 877	57 027	233 850
Laenunõuded	241 750	7 900	233 850
Intressinõuded	49 127	49 127	0
Ettemaksed	18 478	18 478	0
Tulevaste perioodide kulud	473	473	0
Muud makstud ettemaksed	18 005	18 005	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	318 127	84 277	233 850
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	1 164 152
Ostud ja parendused	19 000
Müügid	-253 504
31.12.2019	929 648
31.12.2020	929 648

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	8 819	8 819			4,85%	EUR	2025
Lühiajalised laenud kokku	8 819	8 819					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	180 353	0	180 353	0	4,85%	EUR	2025
Omaniku laen	108 000	0	108 000	0	5%	EUR	2024
Omaniku laen	377 819	0	377 819	0	5%	EUR	2025
Omaniku laen	5 500	0	5 500	0	10%	EUR	2025
Omaniku laen	223 368	0	0	223 368	5%	EUR	2028
Omaniku laen	125 000	0	0	125 000	2%	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	1 020 040	0	671 672	348 368			
Laenukohustised kokku	1 028 859	8 819	671 672	348 368			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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							
Omaniku laen	132 000	0	132 000	0	5%	EUR	2024
Omaniku laen	357 503	0	0	357 503	5%	EUR	2025
Omaniku laen	5 500	0	0	5 500	10%	EUR	2025
Omaniku laen	264 368	0	0	264 368	5%	EUR	2028
Omaniku laen	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	546 000	546 000
Kokku	546 000	546 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 983	2 983
Võlad töövõtjatele	3 330	3 330
Maksuvõlad	1 905	1 905
Muud võlad		0
Intressivõlad		0
Rendi tagatisrahad	10 900	10 900
Kokku võlad ja ettemaksed	19 118	19 118
	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

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	14 016	12 960
Sotsiaalmaksud	6 876	6 360
Kokku tööjõukulud	20 892	19 320
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	147 555	839 687	150 889	1 043 711

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019
Arvestatud tasu	7 008	6 480

Töölepinguga oli tööl üks juhatuse liige ja temale arvestati töötasu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2021

Opes Invest OÜ (registrikood: 12731683) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EKATERINA RADMAN	Juhatuse liige	28.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	208 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 832
Kokku	200 538
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	200 538
Kokku	200 538

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	208 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 832
Kokku	200 538
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	200 538
Kokku	200 538

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72787	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