

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Opes Invest OÜ

**registrikood:** 12731683

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Suur-Karja tn 2

**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 Kinnisvarainvesteeringud          | 6 |
| Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad | 6 |
| Lisa 4 Seotud osapooled                  | 6 |
| Aruande allkirjad                        | 8 |

## 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.

Aruandeperioodil oli ettevõtte põhitegevuseks investeerimine kinnisvarasse ja selle välja rentimine.

2025. a. planeerib ettevõte jätkata senist tegevust kinnisvara valdkonnas.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024     | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                |                  |         |
| Käibevarad                                   |                |                  |         |
| Raha                                         | 6 138          | 1 905            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 79 128         | 78 928           | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>85 266</b>  | <b>80 833</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 233 850        | 233 850          | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 383 648        | 929 648          | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 63 436         | 71 603           |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>680 934</b> | <b>1 235 101</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>766 200</b> | <b>1 315 934</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                  |         |
| Kohustised                                   |                |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                  |         |
| Laenukohustised                              | 10 430         | 21 203           |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 15 776         | 35 230           | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>26 206</b>  | <b>56 433</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                  |         |
| Laenukohustised                              | 640 330        | 1 062 149        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>640 330</b> | <b>1 062 149</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>666 536</b> | <b>1 118 582</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 194 852        | 216 549          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -97 688        | -21 697          | 3       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>99 664</b>  | <b>197 352</b>   | 3       |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>766 200</b> | <b>1 315 934</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 44 907         | 67 604         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -11 370        | -22 791        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -45 785        | -33 631        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -8 168         | -8 168         |         |
| Muud ärikulud                               | -70 381        | -3 595         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-90 797</b> | <b>-581</b>    |         |
| Intressitulud                               | 889            | 827            |         |
| Intressikulud                               | -6 740         | -15 259        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1 040         | -6 684         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-97 688</b> | <b>-21 697</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-97 688</b> | <b>-21 697</b> | 3       |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv mikroettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustustlase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev: Jah

### Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |          |
|-------------------------|----------|
|                         |          |
| 31.12.2022              | 929 648  |
| 31.12.2023              | 929 648  |
| Müügid                  | -546 000 |
| 31.12.2024              | 383 648  |

### Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |            |            |
| Võimalikud dividendid                       | 75 788     | 155 882    |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 21 376     | 38 970     |
| Kokku tingimuslikud kohustised              | 97 164     | 194 852    |

### Lisa 4 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |            |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 619 372    | 878 372    |
| Kokku laenukohustised                                                                                                            | 619 372    | 878 372    |

|  |
|--|
|  |
|--|

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2023     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2024     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 233 851        | 0            | 0                          | 233 851        | 827                         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>233 851</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>                   | <b>233 851</b> | <b>827</b>                  |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 819 273        | 59 000        | 0                           | 878 372        | 1 665                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>819 273</b> | <b>59 000</b> | <b>0</b>                    | <b>878 372</b> | <b>1 665</b>                |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2023     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2024     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 878 372        | 11 000        | -270 000                    | 619 372        | 1 100                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>878 372</b> | <b>11 000</b> | <b>-270 000</b>             | <b>619 372</b> | <b>1 100</b>                |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2025

**Opes Invest OÜ (registrikood: 12731683) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| Ekaterina Radman   | Juhatuse liige     | 07.05.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

**Kahjumi katmise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 194 852       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -97 688       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>97 164</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 97 164        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>97 164</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 44907           | 100.00%     | Jah            |