

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Öpiku Majad OÜ

registrikood: 12804904

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Sepise tn 7

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 53046992

e-posti aadress: info@mainorulemiste.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Kapitalirent	13
Lisa 6 Kasutusrent	14
Lisa 7 Laenukohustised	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 14 Üldhalduskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Intressitulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

TEGEVUSARUANNE

Öpiku Majad OÜ on Mainor Ülemiste AS 100%-lise osalusega tütarettevõte.

Öpiku Majad OÜ tegevuseks on kinnistute arendamine. Kokku on Öpiku Majad OÜ-s üüritavat pinda 59 649 m². Suurima osa Öpiku Majad OÜ käibest moodustab Öpiku maja, kus on üüripinda 29 875 m², millest oli 2024. aasta lõpuks lepingutega kaetud 91,6%.

Öpiku Majad OÜ suuruselt teine hoone on Alma Tominga maja, kus on üüritavat pinda 15 895 m², mis oli 2024.aasta lõpuks lepingutega kaetud 100%. Alma Tominga maja suurimateks üürnikeks on Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus, Fujitsu Estonia AS, CF&S Estonia AS, Kaupmees Grupp AS.

Lurichi majas asuv majutushoone on välja üüritud grupi ettevõttele Ülemiste City Residences OÜ, mis opereerib ka majutushoone 81 erineva suurusega täielikult sisustatud korterit.

2023. aasta jaanuaris alustas Öpiku Majad OÜ Von Baeri-nimelise uue Tervisemaja 2 ehitust. 2024. aasta septembris avatud Von Baeri nimeline Tervisemaja 2 on 7-korruseline ning netopinnaga 9 070,3 m². Projekti maksumus on 20,5 miljonit eurot, millest 15,4 miljoni euro ulatuses on rahastajaks SEB ja Luminori pankade sündikaat. Hoone vastab A-klassi energiamärgisele tänu hoone katusele projekteeritud päikesepaneelide pargile ning kaugküttele ja -jahutusele. Hoone välisruumi märksõnadeks on keskkonnasäästlikkus ja elurikkus, mis toetab igati Ülemiste City visiooni rohelisest ja kestlikust linnaruumist. Tervisemaja 2 hoone on projekteeritud koostöös What If OÜ-ga, hoone arhitektuurse lahenduse on koostanud Apex Arhitektuuribüroo OÜ, sisearhitektuuri studio ARGUS OÜ ning maastikuarhitektuurse lahenduse TajuRuum OÜ. Ehituse peatöövõtjaks oli Fund Ehitus OÜ. Tervisemajas võtavad patsiente vastu 25 teenusepakkujat enam kui 250 spetsialistiga.

2024.aastal laienes Öpiku Majad OÜ klient My Fitness AS Sepise 10 hoones täiendavale 458 m²-le opereerides nüüd 2983 m²-l. Suuremas hoones laienes märkimisväärselt jõusaal ja lisandus Fusion Pilates treeningruum.

Seoses Euribori langusega langesid 2024. aastal Öpiku Majad AS intressimäärad, mis on kinnisvaraarendajatele positiivse mõjuga ja võimaldab julgelt kaaluda uute projektide investeringuid. Öpiku Majad OÜ sõlmis juunikuus projekteerimislepingu What If OÜ-ga Tervisemaja 3 projekteerimiseks, et tuua Ülemiste Citysse eakatekodu koos lisanduvate tervisteenustega ja eesmärgiga alustada ehitust 2025. aastal.

Tervisemaja 3, mille ankurkliendiks on Pihlakodu poolt loodav eakatekodu, ehitusega on plaanis alustada 2025. aasta kolmandas kvartalis. 2025. aastal plaanime edasi liikuda hoonete kaugkütte- ja jahutusega liitumisega.

Mainor Ülemiste AS koos tütarettevõtetega Öpiku Majad OÜ ja TÜC Majad AS liigub järjest jätkusuutlikuma ettevõtluse poole. 2024. aastal arendati edasi andmepõhist Green City teenust, mida täiendati liikuvuse jalajälje infoga ja mis võimaldab linnaku ettevõtetel saada infot bürooga ning liikuvusega seotud jalajälje kohta. Lisaks Green City teenusele on Öpiku Majad OÜ suurimad büroohooned LEED sertifitseeritud. 2020. aastal läks Ülemiste City, sealhulgas TÜC Majad AS hooned, üle rohelisele energiale. 2021. aastal toodi Ülemiste Citysse koostöös Utilitas AS-ga kaugkütte- ja jahutusetrassid.

2024.aastal värbas Mainor Ülemiste KPMG Baltics OÜ CISO teenusepakkujaks. Esimesel koostööaastal kaardistati küberturbega seonduvaid riske, töötati välja küberturbega seonduvat dokumentatsiooni ja koolitati töötajaid. Tehnoloogiaarenduste osas alustati linnaku ülese turvalise hoonetevahelise võrgu loomist, mis katab ka Öpiku Majad OÜ hooned.

Ettevõtte investeeris 2024. aastal kinnisvaraobjektidesse 10 039 tuhat eurot (2023: 11 493 tuhat eurot).

2024. aasta müügitulu oli 16 276 tuhat eurot (2023: 12 974 tuhat eurot), kasumiks kujunes 5 860 tuhat eurot (2023: 4 656 tuhat eurot), millest kinnisvara ümberhindlus moodustas 1 271 tuhat eurot (2023: 797 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 akumulpeerunud 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 kohustuse tagada, et võlateeninduse kattekordaja (DSCR) on igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,2. Erandina peab nimetatud suhtarv olema mõõtmisperioodidel lõpuga 31.03.2024 ning 30.06.2024 vähemalt 1,0 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2024 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 pangalaenu ja kapitalirendi kohustiste intressid on seotud euriboriga. Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Intressimäärad avaldavad kaudselt mõju ka kinnisvara väärtusele.

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu emaaetevõtja aktsionäridele. Ettevõtte kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Laenudega 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 ettevõtte püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist. Välised laenud kiidetakse heaks ettevõtte nõukogu poolt enne laenukohustise võtmist.

Olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	10,01%	8,73%
Vara puhasrentaablus – ROA (%)	3,74%	3,19%
Käibe ärirentaablus (%)	66,69%	69,70%
Käibe puhasrentaablus (%)	36,00%	35,89%

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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	924	153	2
Nõuded ja ettemaksed	1 494	1 870	3
Kokku käibevarad	2 418	2 023	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	15	20	3
Kinnisvarainvesteeringud	160 150	148 840	4
Materiaalsed põhivarad	1	1	
Immateriaalsed põhivarad	1	3	
Kokku põhivarad	160 167	148 864	
Kokku varad	162 585	150 887	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	71 488	11 410	7
Võlad ja ettemaksed	1 372	3 718	8
Kokku lühiajalised kohustised	72 860	15 128	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 457	74 635	7
Võlad ja ettemaksed	6 772	5 488	8
Kokku pikaajalised kohustised	28 229	80 123	
Kokku kohustised	101 089	95 251	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	10
Ülekurss	10 247	10 247	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 386	40 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 860	4 656	
Kokku omakapital	61 496	55 636	
Kokku kohustised ja omakapital	162 585	150 887	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	16 276	12 974	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 646	-3 731	13
Brutokasum (-kahjum)	10 630	9 243	
Turustuskulud	-2	-5	
Üldhalduskulud	-1 067	-996	14
Muud äritulud	1 295	801	12
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	10 854	9 043	
Intressitulud	42	457	17
Intressikulud	-5 036	-4 844	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 860	4 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 860	4 656	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 854	9 043	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2	2	
Muud korrigeerimised	-1 271	-797	4
Kokku korrigeerimised	-1 269	-795	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	125	22	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-816	1 341	8
Kokku rahavood äritegevusest	8 894	9 611	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 557	-11 203	6
Antud laenud	0	-25	
Antud laenude tagasimaksed	5	1	
Laekunud intressid	292	219	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 260	-11 008	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 407	4 596	7
Saadud laenude tagasimaksed	-2 442	-2 285	7
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-66	-77	5
Makstud intressid	-4 762	-3 943	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 137	-1 709	
Kokku rahavood	771	-3 106	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	153	3 259	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	771	-3 106	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	924	153	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	3	10 247	40 730	50 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 656	4 656
31.12.2023	3	10 247	45 386	55 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 860	5 860
31.12.2024	3	10 247	51 246	61 496

Täiendav info osakapitali kohta on toodud lisas 9 ja 10.

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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2024.a ja lõppes 31. detsember 2024.a.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes eurodes.

Õpiku Majad OÜ majandusaasta aruanne on keskmise suurusega ettevõtja aruanne.

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 õiglane 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 õiglases 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. Tavapärastel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega 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.

Finantsnõudeid liigitatakse lühiajaliseks, kui nende laekumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Nõuete 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.

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 kuludega (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

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".

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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna. Kasutusrendina on kajastatud rendilepinguid, mida saab lõpetada lisanduvaid väljamakseid tegemata ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõppedes rentnikule üle.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale 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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustiste ning tuletisinstrumentide puhul. Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressitulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Juhul kui ettevõttel on küll kavatsus laenu pikendada või refinantseerida, kuid aruandekuupäevaks puudub kindlus selle kavatsuse realiseerumises (nt puudub laenu pikendamise või refinantseerimise kokkulepe), kajastatakse antud laenu lühiajalise kohustisena, isegi juhul kui pärast aruandekuupäeva laenu pikendati või refinantseeriti. 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 suurus 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.

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui omandiõigus on üle läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt mõõta, ettevõtjal on tekkinud summale nõudeõigus, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Üüritulu teenitakse kinnisvarainvesteeringute kasutusrendilepingutest ning kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kinnisvarahaldusega seotud tuludeks loetakse kommunaal- ja haldusteenuseid, tulu teenuse eest kajastatakse samas perioodis kui tekivad teenuse osutamisega seotud kulud.

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud ettevõtja põhitegevusega, nt kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest, põhivara müügist saadud kasumid ja muud.

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 samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Finantskulud

Pikema perioodi jooksul ehitatavate varade soetamisega otseselt seotud intressikulud kapitaliseeritakse hetkeni, kui vastav vara võetakse kasutusele. Muud intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale tulumaksuseadusele ei kuulu aruandeaastal teenitud kasum, kui seda ei jaotata, ettevõtja tulumaksuga maksustamisele. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtjad tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena.

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 20%-ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtja viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millest on Eestis makstud tulumaksu. Alates 01.01.2025 kehtib uus tulumaksumäär 22%.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tingimuslik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud aastaaruande lisa 9.

Seotud osapooled

Ettevõtja loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas valitsevat või olulist mõju teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriliste otsuste üle.

Öpiku Majad OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtjat ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
- c) nõukogu ning juhatuse liikmeid;
- d) eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mis ei mõjuta varade ja kohustiste hindamist, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	924	153
Kokku raha	924	153

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 351	1 351	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 701	1 701	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-350	-350	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	33	33	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	
Laenunõuded	19	4	15	
Muud nõuded	2	2	0	
Intressinõuded	0	0	0	
Viitlaekumised	2	2	0	
Ettemaksed	103	103	0	
Tulevaste perioodide kulud	54	54	0	
Muud makstud ettemaksed	49	49	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 509	1 494	15	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 056	1 056	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 306	1 306	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-250	-250	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	256	256	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	146	146	0	
Laenunõuded	24	4	20	
Muud nõuded	252	252	0	
Intressinõuded	250	250	0	
Viitlaekumised	2	2	0	
Ettemaksed	156	156	0	
Tulevaste perioodide kulud	156	156	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 890	1 870	20	

2024. aastal tunnistas ettevõtte ebatõenäoliselt laekuvateks nõueteks 302 tuhat eurot (2023: 128 tuhat eurot) ja lootusetuks 268 tuhat eurot (2023: 18 tuhat eurot). Varasemalt kuluks kantud nõudeid laekus 2024. aastal 15 tuhat eurot (2023: 0 tuhat eurot). Maksude ettemaksed koosnevad käibemaksu ettemaksetest.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	136 550
Ostud ja parendused	11 493
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	797
31.12.2023	148 840
Ostud ja parendused	10 039
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 271
31.12.2024	160 150

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 120	8 944
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 646	-3 705

Õpiku Majad OÜ-le kuuluva arenduse väärtus seisuga 31.12.2024 on 160 150 tuhat eurot (31.12.2023: 148 840 tuhat eurot), mis on leitud olemasoleva üüri ning tuleviku üüri rahavoogude põhjal. Turuväärtuse leidmisel kasutati diskonteeritud rahavoomeetodit. Väärtuse leidmisel kasutas juhtkond sõltumatu kvalifitseeritud eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse leidmisel kasutati diskontomäära (WACC) 8,2%-9,0% ja kapitalisatsioonimäära (Yield) 7,2%-8,0%.

Kinnisvarainvesteeringute ostud ja parendused koosnevad ostudest summas 9 225 tuhat eurot (2023: 11 253 tuhat eurot), kapitaliseeritud intressidest summas 735 tuhat eurot (2023: 147 tuhat eurot), kapitaliseeritud laenulepingu sõlmimise tasust summas 0 tuhat eurot (2023: 38 tuhat eurot), kapitaliseeritud projekti juhtimise tasudest summas 79 tuhat eurot (2023: 55 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2024 on kinnisvarainvesteeringute soetuses tekkepõhiselt arvestatud tasumata arveid summas 105 tuhat eurot (2023: 1 355 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu vaata lisast 11 ja kinnisvarainvesteeringutega seotud otseseid haldamiskulusid lisast 13.

Lisa 5 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
SEB Liising	198	68	130	0	EUR	2027
Kapitalirendikohustised kokku	198	68	130	0		

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
SEB Liising	264	66	198	0	EUR	2027
Kapitalirendikohustised kokku	264	66	198	0		

2024. aastal oli kapitalirendi intressimääraks 5,28%, sealhulgas marginaal 1,9% + 6 kuu euribor (2023: 1,9% + 6 kuu euribor). Ettevõtte rendib kapitalirendi tingimustel soetatud kinnisvarainvesteeringute koosseisus olevaid seadmeid ja sisustust edasi üürnikele. 2024. aastal tasuti kapitalirendi põhiosa makseid 66 tuhat eurot (2023: 77 tuhat eurot). Vaata lisa 7.

Lisa 6 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	10 120	8 944	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	10 055	9 315	
1-5 aasta jooksul	24 154	25 715	
Üle 5 aasta	6 868	4 542	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	160 150	148 840	4
Kokku	160 150	148 840	

Õpiku Majad OÜ on andnud üürile büroopindu. 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 järgneva 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%.

Lisa 7 Laenukohustised
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	80 012	71 420	8 592	0		EUR	2025-2028
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	12 735	0	12 735	0	8%	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	92 747	71 420	21 327	0			
Kapitalirendikohustised kokku	198	68	130	0			
Laenukohustised kokku	92 945	71 488	21 457	0			

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	73 046	11 344	61 702	0		EUR	2023-2025
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	12 735	0	12 735	0	8%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	85 781	11 344	74 437	0			
Kapitalirendikohustised kokku	264	66	198	0			
Laenukohustised kokku	86 045	11 410	74 635	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	160 150	148 840
Kokku	160 150	148 840

Öpiku Majad OÜ laenud seisuga 31.12.2024:

Pikaajaliste pangalaenude intressimäär jäi vahemikku 1,8% + 6 kuu euribor kuni 3,09% + 6 kuu euribor (2023: 1,9% + 6 euribor kuni 3,09% + 6 kuu euribor).

Sündikaatlaenu lühiajaline osa seisuga 31.12.2024 on 71 109 tuhat eurot (2023: 2 131 tuhat eurot) ja pikaajaline osa vastavalt 0 tuhat eurot (2023: 61 702 tuhat eurot). Sündikaatlaen pikendatakse jooksva aastal.

Sündikaatlaenu lepingutega on ettevõtte võtnud endale kohustuse tagada, et võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,2. Erandina peab nimetatud suhtarv olema mõõtmisperioodidel lõpuga 31.03.2023 ning 30.06.2023 vähemalt 1,0 ja laenusumma tagatisväärtuse suhe (LTV) ei ole ühelgi ajahetkel suurem kui 70%. 31.12.2024 seisuga täitis ettevõtte antud suhtarvud.

2024. aastal sai ettevõtte pangalaene summas 9 407 tuhat eurot (2023: 4 596 tuhat eurot) ja tagastas pangalaene summas 2 442 tuhat eurot (2023: 2 284 tuhat eurot).

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid Öpiku Majad OÜ kinnistutele aadressidel Valukoja 8, Valukoja 10, Sepise 8, Sepise 10 ja Sepise 7. Laenude tagatiseks on ka seatud hüpoteek hoonestusõigusele Sepapaja 12/1, mille Mainor Ülemiste AS on seadnud Öpiku Majad OÜ kasuks. Sepapaja 12/1 ehitusperioodiks on emaettevõtja Mainor Ülemiste AS väljastanud ülekulugarantii.

Öpiku Majad OÜ on saanud emaettevõtjalt laenu 12 735 tuhat eurot tähtajaga 31.01.2029. 2024. aastal emaettevõtjale laenu tagastatud ei ole.

Laenult on arvestatud intresse 1 019 tuhat eurot (2023: 1 024 tuhat eurot).
Vaata ka lisa 18.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	347	347	0	
Võlad seotud osapooltele	6 344	402	5 942	18
Maksuvõlad	175	175	0	
Muud võlad	53	53	0	
Intressivõlad	53	53	0	
Muud viitvõlad	0	0	0	
Saadud ettemaksed	1 225	395	830	
Tulevaste perioodide tulud	290	290	0	
Muud saadud ettemaksed	935	105	830	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 144	1 372	6 772	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 084	2 084	0	
Võlad seotud osapooltele	6 394	1 471	4 923	18
Maksuvõlad	0	0	0	
Muud võlad	68	68	0	
Intressivõlad	62	62	0	
Muud viitvõlad	6	6	0	
Saadud ettemaksed	660	95	565	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	0	
Muud saadud ettemaksed	660	95	565	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 206	3 718	5 488	

Ettevõtte maksuvõlg koosneb käibemaksuvõlast 174 tuhat eurot (2023: 0 eurot) ja erisoodustuse tulumaksust 1 tuhat eurot (2023: 0 eurot).

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud üürnikelt saadud tagatisrahad vastavalt sõlmitud üürilepingutele.

Kirje "Võlad seotud osapooltele" sisaldab pikaajalist intressivõlga emaettevõttele summas 5 942 tuhat eurot (2023: 4 923 tuhat eurot).

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	39 972	36 309
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 274	9 077
Kokku tingimuslikud kohustised	51 246	45 386

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1

Õpiku Majad OÜ on üks osanik Mainor Ülemiste AS, kes omab osa suurusega 2 502 eurot

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 276	12 974
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 276	12 974
Kokku müügitulu	16 276	12 974
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	10 120	8 944
Tulu parkimisteenuste müügist	629	501
Kinnisvara haldusega seotud tegevused	5 404	3 495
Tulu muude teenuste müügist	123	34
Kokku müügitulu	16 276	12 974

Vaata lisa 4 ja 6.

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 271	797	4
Trahhvid, viivised ja hüvitised	24	3	
Muud	0	1	
Kokku muud äritulud	1 295	801	

Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Energia	-1 620	-1 758
Elektrienergia	-1 054	-951
Soojusenergia	-566	-807
Veevarustusteenused	-131	-123
Riiklikud ja kohalikud maksud	-20	-11
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-302	0
Tuletõrje- ja valvekulud	-55	-52
Puhastusteenused	-1 119	-836
Muud ostetud teenused	-908	-796
Üüripindade disain ja väljaehituse kulud	-1 491	-155
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 646	-3 731

Vaata lisa 4.

Lisa 14 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-128
Juriidilised kulud	-8	-7
Muud kulud	5	-46
Juhtimisteenused	-1 064	-815
Kokku üldhalduskulud	-1 067	-996

Lisa 15 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 16 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-5 023	-4 829
Intressikulu kapitalirendilt	-13	-15
Kokku intressikulud	-5 036	-4 844

Vaata ka lisa 4.

Lisa 17 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Tulu tuletisinstrumentidelt	39	455
Muud intressitulud	3	2
Kokku intressitulud	42	457

Lisa 18 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Mainor Ülemiste AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mainor AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	13	11	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20	134	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	103	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33	256	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	284	886	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	118	450	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	135	
Kokku võlad ja ettemaksed	402	1 471	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	12 735	12 735	7
Kokku laenukohustised	12 735	12 735	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	5 942	4 923	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 942	4 923	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	12 735	0	0	12 735	1 024	7
Kokku laenukohustised	12 735	0	0	12 735	1 024	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	12 735	0	0	12 735	1 019	7
Kokku laenukohustised	12 735	0	0	12 735	1 019	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	322	275
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	874	909
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89	91
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7
Kokku müüdud	1 285	1 282

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 781	874
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 145	954
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	192	711
Kokku ostetud	3 118	2 539

Emaettevõttelt on 2024. aastal ostetud teenuseid 1 787 tuhat eurot (2023: 2 846 tuhat eurot), millest kinnisvarainvesteeringu koosseisus on kajastatud 6 tuhat eurot (2023: 1 972 tuhat eurot).

Konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt on 2024. aastal ostetud teenuseid 1 252 tuhat eurot (2023: 972 tuhat eurot), millest kinnisvarainvesteeringu koosseisus on kajastatud 107 tuhat eurot (2023: 18 tuhat eurot).

Emaettevõtjalt saadud pikaajalise laenu intress on 8% ja laenu tagasimakse tähtaeg on 31.01.2029. Kirje "Pikaajaline võlg emaettevõttele" sisaldab pikaajalist intressivõlga emaettevõttele summas 5 942 tuhat eurot (2023: 4 923 tuhat eurot). Laenukohustuse osas vaata lisa 7 ja 16.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasu, samuti ei ole neile ette nähtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2025

Õpiku Majad OÜ (registrikood: 12804904) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URSEL VELVE	Juhatuse liige	28.03.2025
Rauno Mätas	Juhatuse liige	28.03.2025
STEN PÄRNITS	Juhatuse liige	28.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Öpiku Majad OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Öpiku Majad OÜ (edaspidi ka: ettevõte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Öpiku Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas 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 IESBA kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond 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 ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

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.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele 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, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

28. märts 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Öpiku Majad OÜ (registrikood: 12804904) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	28.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 860
Kokku	51 246
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	51 246
Kokku	51 246

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	10749000	66.04%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	5527000	33.96%	Ei