

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ OPTIMUM PROJEKT

registrikood: 10620896

tänavatalu nimi, Narva mnt 1-428

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10504

telefon: +372 58413743

e-posti aadress: dohertyp45@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Muud nõuded	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Optimum Projekt OÜ on asutatud 1999. aastal. Ettevõtte tegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse, kinnisvara rent ja haldus.

Ettevõtte 2013. aasta müügitulu moodustas 9 387 eurot, mis moodustus 91% kinnisvara rendi ja kommunaalteenuste vahendamisest osühingule Hagwood.

Tegevusaasta lõpetati kasumiga summas 163 017 eurot.

Aruandeaastal ettevõttes palgalist tööjõudu ei kasutatud. Aasta vältel oli juhatus üheliikmeline ning juhatuse liikme tööd eraldi ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	195 093	19 247	
Finantsinvesteeringud	19 200	19 200	
Nõuded ja ettemaksed	475 295	406 167	2
Kokku käibevara	689 588	444 614	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	652 882	979 370	4
Kokku põhivara	652 882	979 370	
Kokku varad	1 342 470	1 423 984	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	201 046	441 792	5
Võlad ja ettemaksed	1 140	4 925	6
Kokku lühiajalised kohustused	202 186	446 717	
Kokku kohustused	202 186	446 717	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	7
Ülekurs	423 108	423 108	
Kohustuslik reservkapital	1 023	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 910	477 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 017	65 619	
Kokku omakapital	1 140 284	977 267	
Kokku kohustused ja omakapital	1 342 470	1 423 984	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	9 387	27 709	8
Muud äritulud	159 952	47 874	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 964	-5 250	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 913	-3 096	
Muud ärikulud	-1 237	-1 513	
Kokku ärikasum (-kahjum)	154 225	65 724	
Intressikulud	-1 765	-10 686	
Muud finantstulud ja -kulud	10 557	10 581	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	163 017	65 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 017	65 619	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	154 225	65 724
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-159 952	-47 874
Kokku korrigeerimised	-159 952	-47 874
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 706	-5 512
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 785	2 395
Laekunud intressid	5	3
Makstud intressid	-1 765	-58
Kokku rahavood äritegevusest	-6 566	14 678
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	486 439	162 376
Antud laenud	-65 481	-5 556
Antud laenude tagasimaksed	2 200	2 097
Kokku rahavood investeerimistegevusest	423 158	158 917
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	45 557	4 799
Saadud laenude tagasimaksed	-286 303	-148 528
Makstud intressid	0	-10 628
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-240 746	-154 357
Kokku rahavood	175 846	19 238
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 247	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	175 846	19 238
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	195 093	19 247

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	10 226	423 108	1 023	477 291	911 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)				65 619	65 619
31.12.2012	10 226	423 108	1 023	542 910	977 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)				163 017	163 017
31.12.2013	10 226	423 108	1 023	705 927	1 140 284

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Optimum Projekt 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Optimum Projekt kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste müüke kajastatakse väärtuspäeval. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas oamnikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvara investeeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuseegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi

kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit maksumääraga 21/79. Dividendide väljamaksamisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

- * Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- * Tütar- ja sidusettevõtted;
- * Tegevjuhtkond, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3
Muud nõuded	475 292	475 292
Laenunõuded	397 868	397 868
Intressinõuded	77 424	77 424
Kokku nõuded ja ettemaksed	475 295	475 295
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 231	2 231
Muud nõuded	403 936	403 936
Laenunõuded	337 065	337 065
Intressinõuded	66 871	66 871
Kokku nõuded ja ettemaksed	406 167	406 167

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	397 868	397 868
Intressinõuded	77 424	77 424
Kokku muud nõuded	475 292	475 292
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	337 065	337 065
Intressinõuded	66 871	66 871
Kokku muud nõuded	403 936	403 936

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 093 872	1 093 872
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 093 872	1 093 872
Müügid	-114 502	-114 502
31.12.2012		
Soetusmaksumus	979 370	979 370
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	979 370	979 370
Müügid	-326 488	-326 488
31.12.2013		
Soetusmaksumus	652 882	652 882
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	652 882	652 882

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 387	27 709
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 964	5 250

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajaliste laenude lühiajaline osa	55 427	55 427		
Laenud eraisikutelt	145 619	145 619		
Lühiajalised laenud kokku	201 046	201 046		
Laenukohustused kokku	201 046	201 046		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajaliste laenude lühiajaline osa	285 827	285 827		
Laenud eraisikutelt	155 965	155 965		
Lühiajalised laenud kokku	441 792	441 792		
Laenukohustused kokku	441 792	441 792		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 140	1 140
Kokku võlad ja ettemaksed	1 140	1 140

	31.12.2012	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 168	3 168
Muud võlad	1 757	1 757
Muud viitvõlad	1 757	1 757
Kokku võlad ja ettemaksed	4 925	4 925

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	1	1
Optimum Projekt OÜ osakapital oli seisuga 31.12.2013 10 226 eurot, mis koosneb 1 osast nimiväärtustega 10 226.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 387	27 709
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 387	27 709
Kokku müügitulu	9 387	27 709
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud tegevused	9 387	27 709
Kokku müügitulu	9 387	27 709

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		9 822		17 593
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	472 818		403 933	

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ning juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.12.2015

OÜ OPTIMUM PROJEKT (registrikood: 10620896) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PATRICK ROSS DOHERTY	Management board member	07.12.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 017
Kokku	705 927
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	705 927
Kokku	705 927

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	9387	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Patrick Ross Doherty	38003190026	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10225 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58413743
E-posti aadress	dohertyp45@gmail.com