

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ OPTIMUM PROJEKT

registrikood: 10620896

tänava/talu nimi, Vase 7-25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10125

telefon: +372 58413743

e-posti aadress: doherty45@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	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte 2012. aasta müügitulu moodustas 27 709 eurot, mis moodustus 100% kinnisvara rendi ja kommunaalteenuste vahendamisest osühingule Hagwood.

Tegevusaasta lõpetati kasumiga summas 65 619 eurot.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 247	9	
Finantsinvesteeringud	19 200	19 200	
Nõuded ja ettemaksed	406 167	386 620	2
Kokku käibevara	444 614	405 829	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	979 370	1 093 872	4
Kokku põhivara	979 370	1 093 872	
Kokku varad	1 423 984	1 499 701	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	441 792	176 627	5
Võlad ja ettemaksed	4 925	3 640	6
Kokku lühiajalised kohustused	446 717	180 267	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	407 786	5
Kokku pikaajalised kohustused	0	407 786	
Kokku kohustused	446 717	588 053	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	7
Ülekurss	423 108	423 108	
Kohustuslik reservkapital	1 023	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	477 291	450 913	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 619	26 378	
Kokku omakapital	977 267	911 648	
Kokku kohustused ja omakapital	1 423 984	1 499 701	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	27 709	41 556	8
Muud äritulud	47 874	1 080	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 250	-7 932	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 096	-1 869	
Muud ärikulud	-1 513	-16 308	
Ärikasum (kahjum)	65 724	16 527	
Finantstulud ja -kulud	-105	9 851	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	65 619	26 378	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 619	26 378	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	65 724	16 527
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-47 874	0
Muud korrigeerimised	0	38 280
Kokku korrigeerimised	-47 874	38 280
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 512	-17 573
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 395	-2 800
Laekunud intressid	3	0
Makstud intressid	-58	-64
Kokku rahavood äritegevusest	14 678	34 370
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	162 376	0
Antud laenud	-5 556	0
Antud laenude tagasimaksed	2 097	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	158 917	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 799	3 481
Saadud laenude tagasimaksed	-148 528	-24 452
Makstud intressid	-10 628	-13 392
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-154 357	-34 363
Kokku rahavood	19 238	7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 238	7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 247	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	10 226	423 108	1 023	450 913	885 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)				26 378	26 378
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Optimum Projekt 2012. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Optimum Projekt OÜ arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

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 väärtipaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse õiglases 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 õiglases 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 arvestureegleid, 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit maksumääraga 21/79. Dividendide väljamaksmisega 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 ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- * Emaettevõtte (ning emettevõtte 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 ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 231	2 231		
Muud nõuded	403 936	403 936		
Laenu nõuded	337 065	337 065		
Intressinõuded	66 871	66 871		
Kokku nõuded ja ettemaksed	406 167	406 167		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	386 600	386 600		
Laenu nõuded	330 306	330 306		
Intressinõuded	56 294	56 294		
Ettemaksed	20	20		
Tulevaste perioodide kulud	20	20		
Kokku nõuded ja ettemaksed	386 620	386 620		

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	337 065	337 065		
Intressinõuded	66 871	66 871		
Kokku muud nõuded	403 936	403 936		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	330 306	330 306		
Intressinõuded	56 294	56 294		
Kokku muud nõuded	386 600	386 600		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 108 872	1 108 872
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 108 872	1 108 872
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-15 000	-15 000
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 709	41 556
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 250	7 932

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	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		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	0			
Laenukohustused kokku	441 792	441 792		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajaliste laenude lühiajaline osa	24 452	24 452		
Laenud eraisikutelt	152 175	152 175		
Lühiajalised laenud kokku	176 627	176 627		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	407 786			
Pikaajalised laenud kokku	407 786			
Laenukohustused kokku	584 413	176 627		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 321	3 321		
Maksuvõlad	3	3		
Saadud ettemaksed	316	316		
Muud saadud ettemaksed	316	316		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 640	3 640		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	1	1
Optimum Projekt OÜ osakapital oli seisuga 31.12.2012 10 226 eurot, mis koosneb 1 osast nimiväärtustega 10 226.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 709	41 556
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27 709	41 556
Kokku müügitulu	27 709	41 556
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud tegevused	27 709	41 556
Kokku müügitulu	27 709	41 556

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		17 593		15 974
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	403 933		389 896	

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.07.2013

OÜ OPTIMUM PROJEKT (registrikood: 10620896) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PATRICK ROSS DOHERTY	Management board member	21.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	477 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 619
Kokku	542 910
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	542 910
Kokku	542 910

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	27709	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Patrick Ross Doherty	38003190026	Eesti	10225 EUR

Sidevahendid

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