

376509
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2009

Silvi Kaarest

Osaühing Optimum Projekt

2008. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Vase 7-25, 10125 Tallinn
Äriregistri kood:	10620896
Telefon:	+372 6 406 633
Faks:	+372 6 406 633
E-post:	jana.kallikorm@yahoo.ie
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

- osanike nimetiri.
- müügitulu tegevusalade lõikes vastavalt eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

SISUKORD

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	5
BILANSS.....	6
KASUMIARUANNE (skeem 1).....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	10
LISA 2 RAHA.....	12
LISA 3 MAKSUVÕLAD	12
LISA 4 MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED.....	12
LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	13
LISA 6 VÕLAKOHUSTUSED	13
LISA 7 OMAKAPITAL	13
LISA 8 MÜÜGITULUD	14
LISA 9 KAUBAD, TOORE, MATERJALID JA TEENUSED	14
LISA 10 MUUD TEGEVUSKULUD	14
LISA 11 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	17

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Osaühing Optimum Projekt peamiseks tegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse, kinnisvara haldus ja rent.

Juriidiline aadress:	Vase 7-25 Tallinn 10125 Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10620896
Telefon:	+ 372 6 406 633
Faks:	+ 372 6 406 633
E-mail:	jana.kallikorm@yahoo.ie



Juhatuse liige
John Doherty

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte tegevusaladeks on investeerimine kinnisvarasse, kinnisvara rent ja haldus.

100% müügituludest saadi kinnisvara rendist ja kommunaalteenuste vahendamisest OÜ Hagwood.

OÜ Optimum Projekt plaanib jätkata kinnisvarasse investeerimisega ja renditeenusega ka 2009. aastal.

2008.aasta müügitulu oli 710 697 krooni ja kasumit teenis ettevõtte 691 067 krooni.

OÜ Optimum Projekt töölepinguga töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmele tasusid ja soodustusi ei makstud.

Tallinnas, "15" ma 2009



Juhatuses liige
John Doherty

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Osaühing Optimum Projekt 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. osaühing Optimum Projekt on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

„15.“ nov 2009



Juhatuse liige
John Doherty

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	4 813	113 407
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded osjate vastu		0	50 955
Maksude ettemaksed	3	0	51 113
Muud lühiajalised nõuded	4	3 675 318	4 263 000
Nõuded ja ettemaksed kokku		3 675 318	4 365 068
Käibevara kokku		3 680 131	4 478 475
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud		34 670 273	26 911 823
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		0	5 478 915
Põhivara kokku	5	34 670 273	32 390 738
VARAD KOKKU		38 350 404	36 869 213
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	6	7 076 806	6 356 160
Võlakohustused kokku		7 076 806	6 356 160
Võlad ja ettemaksed			
Ostjate ettemaksed		25 388	0
Võlad tarnijatele		8 237	46 751
Maksuvõlad	3	71 697	0
Muud lühiajalised kohustused		26 984	16 077
Võlad ja ettemaksed kokku		132 306	62 828
Lühiajalised kohustused kokku		7 209 112	6 418 988
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused		4 377 610	4 377 610
Pikaajalised kohustused kokku		4 377 610	4 377 610
KOHUSTUSED KOKKU		11 586 722	10 796 598
Omakapital			
Osakapital	7	160 000	160 000
Ülekurss		6 620 200	6 620 200
Kohustuslik reserv		16 000	16 000
Eeelmiste perioodide kasum		19 276 415	19 078 267
Aruandeaasta kasum		691 067	198 148
OMAKAPITAL KOKKU		26 763 682	26 072 615
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		38 350 404	36 869 213


 Juhatuse liige
 John Doherty

KASUMIARUANNE (skeem 1)
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	8	710 697	786 537
Muud äritulud		454 430	49 910
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9	-103 891	-71 907
Muud tegevuskulud	10	-41 185	-58 371
Palgakulu		0	-29 853
Sotsiaalmaksud		0	-9 943
Muud ärikulud		-84 447	-114 502
Ärikulud kokku		-229 523	-284 576
Ärikahjum		935 604	551 871
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud-kulud		-244 537	-353 723
Finantstulud ja -kulud kokku		-244 537	-353 723
Kasum enne tulumaksustamist		691 067	198 148
Aruandeaasta puhaskasum		691 067	198 148



Juhatuse liige
John Doherty

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest		935 604	551 871
Ärikasum			
Kinnisvara ümberhindluse tulu	5	-454 430	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus ja ettemaksete muutus		-177 250	32 491
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		69 478	80 535
Arvestatud intressid		282 318	
Rahavood äritegevusest kokku		655 720	664 897
 Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvara soetus	5	-165 191	-406 823
Ettemaksed põhivara eest	5	-1 659 915	-2 353 305
Antud laenud		0	-355 000
Antud laenude tagasimaksed		867 000	185 000
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-958 106	-2 930 128
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 628 000	3 185 000
Saadud laenude tagasimaksed		-907 353	-764 704
Saadud intressid		158	0
Makstud intressid		-527 013	-353 723
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		193 792	2 066 573
 Rahavood kokku		-108 594	-198 658
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	113 407	312 065
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-108 594	-198 658
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	4 813	113 407



Juhatuses liige
John Doherty

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Aazio	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	160 000	6 620 200	16 000	19 078 267	25 874 467
Aruandeperioodi puhaskasum	0		0	198 148	198 148
Saldo seisuga 31.12.2007	160 000	6 620 200	16 000	19 276 415	26 072 615
Aruandeperioodi puhaskasum	0		0	691 067	691 067
Saldo seisuga 31.12.2008	160 000	6 620 200	16 000	19 967 482	26 763 682

Täiendav informatsioon osakapitali ja omakapitali kohta on toodud lisas 7


Juhatuses liige
John Doherty

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Osaühing Optimum Projekt 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

OÜ Hagwood Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustust eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeermis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna 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 ettevõttevälise 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. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse


Juhatusel liige
John Doherty

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

Tulu 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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.



Juhatuse liige
John Doherty

LISA 2 RAHA

	31.12.2008	31.12.2007
Kassa	2 921	79 028
Pangakontod	1 892	34 379
Raha kokku	4 813	113 407

LISA 3 MAKSUVÕLAD

	Ettemaks 31.12.2008	Võlg 31.12.2008	Ettemaks 31.12.2007	Võlg 31.12.2007
Käibemaks	0	0	51 113	0
Intressid	0	71 697	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	71 697	51 113	0

LISA 4 MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	31.12.2008	31.12.2007
Laenunõue Mayfield Invest	3 080 000	3 650 000
Laenunõue Hagwood OÜ	443 000	610 000
Muud lühiajalised nõuded	152 318	3 000
Kokku	3 675 318	4 263 000


Juhatuse liige
John Doherty

LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Ettemaksed põhivara eest	Kinnisvara investeeringud	Kokku
Saldo 31.12.2005	0	21 485 000	21 485 000
Ümberhindlus	0	5 020 000	5 020 000
Põhivara soetamine	3 125 608	0	3 125 608
Lõppsaldo 31.12.2006	3 125 608	26 505 000	29 630 608
Põhivara soetamine	2 353 306	406 824	2 760 130
Lõppsaldo 31.12.2007	5 478 914	26 911 824	32 390 738
Ümberhindlus	0	454 430	454 430
Põhivara soetamine	1 659 915	165 190	1 825 105
Kinnisvara arvelevõtmine	-7 138 829	7 138 829	0
Lõppsaldo 31.12.2008	0	34 670 273	34 670 273

LISA 6 VÕLAKOHUSTUSED

	Laenukohustused	31.12.2008	tähtaeg	laenuintress
Lühiajalised laenud		3 519 863	31.12.2009	0%
Pangalaen		3 556 943	31.12.2009	5,37%
Laenukohustused kokku		7 076 806		
Lühiajalised võlakohustused kokku		7 076 806		

	Laenukohustused	31.12.2007	tähtaeg	laenuintress
Lühiajalised laenud		3 041 863	31.12.2008	0%
Pangalaen		3 314 297	31.12.2008	5,37%
Laenukohustused kokku		6 356 160		
Lühiajalised võlakohustused kokku		6 356 160		

LISA 7 OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	160 000	160 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	160 000	160 000

Põhikirja kohaselt on OÜ Optimum Projekt miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 19 967 482 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 4 193 171 krooni. Seega netodividendina oleks võimalik väljamaksta 15 774 311 krooni.



Juhatuses liige
John Doherty

LISA 8 MÜÜGITULUD

OÜ Optimum Projekt müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Eesti	710 697	738 258
Inglismaa	0	48 279
Müügitulud kokku	710 697	786 537

OÜ Optimum Projekt müügitulu tegevusalade lõikes on jaguneb järgmiselt:

	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvarahaldusega seotud tegevused	710 697	786 537
Müügitulud kokku	710 697	786 537

LISA 9 KAUBAD, TOORE, MATERJALID JA TEENUSED

	31.12.2008	31.12.2007
Ostetud muud teenused	96 280	68 208
Ostetud elekter	7 611	2 271
Ostetud gaas	0	1 428
Kokku	103 891	71 907

LISA 10 MUUD TEGEVUSKULUD

	31.12.2008	31.12.2007
Remondikulud	0	2 614
Raamatupidamisteenus	32 665	29 593
Lähetuskulud	0	14 043
Kontorikulud	1 515	0
Bürootehnika	2 885	0
Muud kulud	869	0
Lepingu tasud	1 000	9 014
Pangateenus	2 251	3 107
Kokku	41 185	58 371



Juhatuse liige
John Doherty

LISA 11 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

OÜ Optimum Projekt aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegevjuhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Optimum Projekt on 2008. a osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2008	2007
	Müük	Müük
Hagwood OÜ	710 697	589 198
Teenuste ost-müük kokku	710 697	589 198

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted		
Hagwood OÜ ettemaks	25 388	16 498
Hagwood OÜ laen	443 000	610 000
Mayfield Invest OÜ laen+intress	3 232 318	3 650 000
Lühiajalised nõuded kokku	3 700 706	4 276 498
John Doherty laen	3 519 863	3 041 863
Lühiajalised nõuded kokku	3 519 863	3 041 863


 Juhatuse liige
 John Doherty

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	01.01.2008	19 276 415	krooni
2007. aastal saadud puhaskasum		691 067	krooni
Kokku kasutuskõlblik kasum seisuga	31.12.2008	19 967 482	krooni.

Osaühing Optimum Projekt juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku 2008. aasta kasum 691 0167 krooni lisada eelmiste perioodide kasumile ja kasutuskõlblikku kasumit mitte jaotada.



Juhatuse liige
John Doherty

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud Osaühing Optimum Projekt 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt "15" "mai" 2009 otsusega.



Juhatuses liige
John Doherty

"15" "mai" 2009

Osahing Optimum Projekt

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "15" Maik 2009

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku-või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	John Doherty 08.02.1944	Co Meath Iiri	160 000.00 krooni	07.02.2000	osa ost-müük



Juhatuselige
John Doherty

**MÜÜGITULU TEGEVUSALADE LÕIKES VASTAVALT EESTI MAJANDUSE
TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)**

Osaühing Optimum Projekt

müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK Tegevusala		2008	2007
68329	Kinnisvarahaldusega seotud tegevused	710 697	786 537
Kokku		710 697	786 537



Juhatuses liige
John Doherty