

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OPTIMUS EHITUS OÜ

registrikood: 14092307

tänavaja/talu nimi, Papiniidu tn 5

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80042

e-posti aadress: optimusehitus@optimusehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 4 Müügitulu	10
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ OPTIMUS EHITUS põhitegevuseks on ehitusteenuste osutamine projektijuhtimise ja peatöövõtu meetodil.

Lõppenud majandusaasta kujunes ettevõtte jaoks edukaks. 2021. aastal lõpetas ettevõtte viie ja alusta ühe ehitusobjekti ehitamist. 2021. aasta tähtsamad ehitusobjektid olid: Tammiste hooldekodu uue 30-kohalise hoone ehitamine, Tammiste hooldekodu uue 20-kohalise hoone ehitamine, Pärnu Rohu tn 119 kinnistule korterelamu ehitamine, Pärnu linna Raeküla lasteaia hoone rekonstrueerimine, Pärnu Päikese Kooli õppehoone ehitamine. Pärnu Päikese Kooli õppehoone ehitustööd jätkuvad 2022. aastal.

Olulisemad finantsnäitajad ja peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Müügitulu	4 224 023	2 213 184
Ärikasum	442 977	132 637
Puhaskasum	432 246	121 117
Ärirentaablus (%)	10,5	6,0
Puhasrentaablus (%)	10,2	5,5
Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja	2,1	2,5
Maksevõime kordaja	2,1	2,4
Koguvara rentaablus (ROA) (%)	24,3	11,6
Omakapitali rentaablus (ROE) (%)	47,1	22,9

Suhtarvude selgitused:

Ärirentaablus = Ärikasum/Müügitulu*100

Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu *100

Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustised

Maksevõime kordaja = (Käibevara- Varud) / Lühiajalised kohustised

ROA = puhaskasum/koguvard kokku *100

ROE = puhaskasum/omakapital kokku * 100

OÜ OPTIMUS EHITUS keskmine töötajate arv majandusaastal oli 10 töötajat. Tegevuskuludes sisalduv tööjõukulu aruandeaastal oli 310 tuhat eurot. Juhataste liikmetele aruandeaastal liikmeks olemise eest tasu ei makstud.

2021.a märtsis viis Bureau Veritas Certification ettevõttes läbi juhtimissüsteemi esmase sertifitseerimise, mille tulemusena omandas ettevõtte kvaliteedijuhtimise sertifikaadi ISO 9001:2015 ja keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaadi ISO 14001:2015.

2022. aastal jätkab ettevõtte aktiivset ehitusteenuse pakkumist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 180 680	583 277	
Finantsinvesteeringud	7 290	81 932	3
Nõuded ja ettemaksed	407 951	289 689	
Nõuded ostjate vastu	353 269	270 530	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	688	10 294	
Ettemaksed	53 994	8 865	
Kokku varud	32 805	35 264	
Lõpetamata toodang	32 805	31 750	
Ettemaksed varude eest	0	3 514	
Kokku käibevarad	1 628 726	990 162	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	117 839	46 803	3
Materiaalsed põhivarad	29 435	11 266	2
Kokku põhivarad	147 274	58 069	
Kokku varad	1 776 000	1 048 231	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 859	3 745	
Võlad ja ettemaksed	774 219	395 070	
Võlad tarnijatele	342 174	160 395	
Võlad töövõtjatele	37 035	44 206	
Maksuvõlad	22 610	11 407	
Muud võlad	11 850	10 067	
Tulevaste perioodide tulud	360 550	168 995	
Kokku lühiajalised kohustised	777 078	398 815	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 859	
Võlad ja ettemaksed	81 656	116 538	
Võlad tarnijatele	81 656	116 538	
Kokku pikaajalised kohustised	81 656	119 397	
Kokku kohustised	858 734	518 212	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	470 020	393 902	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	432 246	121 117	
Kokku omakapital	917 266	530 019	

Kokku kohustised ja omakapital	1 776 000	1 048 231	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	4 224 023	2 213 184	4
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 665 252	-2 007 155	
Brutokasum (-kahjum)	558 771	206 029	
Turustuskulud	-504	-30	
Üldhalduskulud	-115 290	-97 188	
Muud äritulud	0	23 826	
Ärikasum (kahjum)	442 977	132 637	
Intressitulud	86	65	
Intressikulud	-875	-335	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	442 188	132 367	
Tulumaks	-9 942	-11 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	432 246	121 117	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ OPTIMUS EHITUS 2021.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruanded on koostatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

OÜ OPTIMUS EHITUS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud tähtajalised hoiused soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest.

Ettevõtte varud on üksikute objektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramisel lähtutakse konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real Müüdüd toodangu kulu.

Ettemaksed varude eest kajastatakse pooleliolevate ehitusprojektide käigus tehtud väljaminekud, mille osas ei ole toimunud tehtud tööde üleandmist tellijale.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000 eurot

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Hooned, rajatised: 30-50 aasta

Transpordivahendid: 5-10 aastat

Masinad ja seadmed: 2-5 aastat

Muud materiaalsed põhivarad: 2-5 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest aruandekuupäeval, eeldusel, et projekti lõpptulemust (s.o projektiga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning projektist saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Ehituslepingutest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu projektiga kaasnevad kulud.

Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Juhul kui aruandekuupäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustise real "Tulevaste perioodide tulud". Juhul kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real "Ettemaksed varude eest".

Maksustamine

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2017 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte 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.

Seotud osapooled

Käesoleva aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	21 500		21 500
Akumuleeritud kulum	-7 164		-7 164
Jääkmaksumus	14 336		14 336
Amortisatsioonikulu	-3 070		-3 070
31.12.2020			
Soetusmaksumus	21 500		21 500
Akumuleeritud kulum	-10 234		-10 234
Jääkmaksumus	11 266		11 266
Ostud ja parendused		24 170	24 170
Muud ostud ja parendused		24 170	24 170
Amortisatsioonikulu	-3 071	-2 930	-6 001
31.12.2021			
Soetusmaksumus	21 500	24 170	45 670
Akumuleeritud kulum	-13 305	-2 930	-16 235
Jääkmaksumus	8 195	21 240	29 435

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	721 813	412 015
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	180 453	103 004
Pakkumiste tagatis		
Teostusaegne tagatis	0	74 840
Garantiaegne tagatis	253 129	181 895
Kokku tingimuslikud kohustised	1 155 395	771 754

2021. aastal maksti dividende 45 000 eurot, tulumaksukohustis oli 9 942 eurot.

OPTIMUS EHITUS OÜ poolt ehitusobjektidele antava ehitusgarantii katteks on seisuga 31.12.2021 pank garantii andud summas 253 129 eurot (seisuga 31.12.2020 256 735 eurot). Ettevõtte kohustuste tagamiseks on pangale panditud hoiused summas 125 129 eurot ja seotud osapooltelt pangale antud garantii 128 000 eurot.

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 224 023	2 213 184
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 224 023	2 213 184
Kokku müügitulu	4 224 023	2 213 184
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitustööd	4 214 188	2 208 579
Ehituslik projekteerimine ja nõustamine	9 835	4 605
Kokku müügitulu	4 224 023	2 213 184

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	232 099	199 779
Sotsiaalmaksud	78 376	67 231
Kokku tööjõukulud	310 475	267 010
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	10

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	22 500	31 750	12 875
Kokku ostetud	0	22 500	31 750	12 875

SAADUD GARANTIID/TAGATISED

	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	128 000	128 000	15.06.2022
Kokku saadud garantiid/tagatised	128 000	128 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	33 600	24 412

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2022

OPTIMUS EHITUS OÜ (registrikood: 14092307) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KIVISTIK	Juhatuse liige	07.04.2022
ALAR SAARIK	Juhatuse liige	07.04.2022
TIMO LUHAR	Juhatuse liige	07.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OPTIMUS EHITUS OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud OPTIMUS EHITUS OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OPTIMUS EHITUS OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeaudiitori number 198

osaühing A & P Projekt

Audiitorettevõtja tegevusloa number 13

Papiniidu tn 5, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

07.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OPTIMUS EHITUS OÜ (registrikood: 14092307) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	07.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	470 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	432 246
Kokku	902 266
Jaotamine	
Dividendideks	75 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	827 266
Kokku	902 266

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	470 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	432 246
Kokku	902 266
Jaotamine	
Dividendideks	75 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	827 266
Kokku	902 266

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	4214188	99.77%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	9835	0.23%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Kivistik	38205274236	Paikuse alev, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	5000 EUR (Lihtomand)
Timo Luhar	37307310325	Silla küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	5000 EUR (Lihtomand)
Alar Saarik	36612314223	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	optimusehitus@optimusehitus.ee