

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OPTIMUS EHITUS OÜ

registrikood: 14092307

tänava/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.

2020 aasta märtsis alanud pandeemia tekitas ettevõtte tegevuses seisaku, peatusid sõlmitud ehituslepingud. Mais õnnestus alustada peatunud Hädameeste Hooldekodu ehitustöödega. 2020 aastal sõlmiti kokku seitse ehitusobjekti peatöövõtulepingut, millest kolm lõpetati 2020 aastal ja nelja ehitustööd jätkuvad 2021 aastal. 2020 aasta tähtsamad ehitusobjektid olid: Hädameeste Hooldekodu renoveerimine; Pärnu Raeküla kooli fassaadi ja treppide rekonstrueerimine; Tammiste hooldekodu uue 30-kohalise hoone ehitamine, Tammiste hooldekodu uue 20-kohalise hoone ehitamine, Pärnu Rohu tn 119 kinnistule korterelamu ehitamine

OÜ OPTIMUS EHITUS olulisemad finantsnäitajad ja peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu	2 213 184	4 390 226
Ärikasum	132 637	244 678
Puhaskasum	121 117	244 473
Ärentaablus (%)	6,0	5,6
Puhasrentaablus (%)	5,5	5,6
Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja	2,5	5,6
Maksevõime kordaja	2,4	5,6
Koguvara rentaablus (ROA) (%)	11,6	36,8
Omakapitali rentaablus (ROE) (%)	22,9	53,9

Suhtarvude selgitused:

Ärentaablus = Ärikasum/Müügitulu*100

Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu *100

Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja = (Käibevara- Varud) / Lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum/koguvard (keskmise) kokku *100

ROE puhaskasum/omakapital(keskmine) kokku * 100

OÜ OPTIMUS EHITUS keskmine töötajate arv majandusaastal oli 10 töötajat. Tegevuskuludes sisalduv tööjõukulu aruandeaastal oli 267 tuhat eurot. Juhatuse liikmetele aruandeaastal liikmeks olemise eest tasu ei makstud.

2020. aastal ettevõtte ei teinud investeeringuid põhivarasse ning olulisi investeeringuid ei plaani ettevõtte ka 2021. aastaks.

2021. aastal jätkab ettevõtte aktiivset ehitusteenuse pakkumist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	583 277	459 714	
Finantsinvesteeringud	81 932	35 957	3
Nõuded ja ettemaksed	289 689	146 656	
Nõuded ostjate vastu	270 530	94 458	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 294	4 827	
Muud nõuded	0	42 166	
Ettemaksed	8 865	5 205	
Kokku varud	35 264	0	
Lõpetamata toodang	31 750	0	
Ettemaksed varude eest	3 514	0	
Kokku käibevarad	990 162	642 327	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	46 803	7 092	3
Materiaalsed põhivarad	11 266	14 336	2
Kokku põhivarad	58 069	21 428	
Kokku varad	1 048 231	663 755	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 745	3 672	
Võlad ja ettemaksed	395 070	111 006	
Võlad tarnijatele	160 395	39 283	
Võlad töövõtjatele	44 206	30 433	
Maksuvõlad	11 407	20 145	
Muud võlad	10 067	8 559	
Tulevaste perioodide tulud	168 995	12 586	
Kokku lühiajalised kohustised	398 815	114 678	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 859	6 604	
Võlad ja ettemaksed	116 538	88 571	
Võlad tarnijatele	116 538	88 571	
Kokku pikaajalised kohustised	119 397	95 175	
Kokku kohustised	518 212	209 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	393 902	194 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 117	244 473	

Kokku omakapital	530 019	453 902	
Kokku kohustised ja omakapital	1 048 231	663 755	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 213 184	4 390 226	4
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 007 155	-4 055 571	
Brutokasum (-kahjum)	206 029	334 655	
Turustuskulud	-30	-2 150	
Üldhalduskulud	-97 188	-87 827	
Muud äritulud	23 826	0	
Ärikasum (kahjum)	132 637	244 678	
Intressitulud	65	38	
Intressikulud	-335	-243	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 367	244 473	
Tulumaks	-11 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 117	244 473	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ OPTIMUS EHITUS 2020.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 ekvivalentidena 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 bilansipäeval 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 konkreetselt 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 valmisolekusse 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:

Transpordivahendid: 5-10 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 kohustusena renditud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 bilansipäeval, 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 bilansipäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse 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 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.

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	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	21 500	21 500
Akumuleeritud kulum	-4 094	-4 094
Jääkmaksumus	17 406	17 406
Amortisatsioonikulu	-3 070	-3 070
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

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	412 015	351 122
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	103 004	87 780
Pakkumiste tagatis	0	23 000
Teostusaegne tagatis	74 840	19 166
Garantiaegne tagatis	181 895	171 049
Kokku tingimuslikud kohustised	771 754	652 117

2020. aastal maksti dividende 45 000 eurot, tulumaksukohustis oli 11 250 eurot.

OPTIMUS EHTUS OÜ poolt ehitusobjektidele antava ehitusgarantii katteks on seisuga 31.12.2020 pank garantii andud summas 256 735 eurot (seisuga 31.12.2019 171 049 eurot). Ettevõtte kohustuste tagamiseks on pangale panditud hoiused summas 128 735 eurot ja seotud osapooltelt pangale antud garantii 128 000 eurot.

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 213 184	4 390 226
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 213 184	4 390 226
Kokku müügitulu	2 213 184	4 390 226
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitustööd	2 208 579	4 390 226
Ehituslik projekteerimine ja nõustamine	4 605	0
Kokku müügitulu	2 213 184	4 390 226

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	199 779	188 029
Sotsiaalmaksud	67 231	63 623
Kokku tööjõukulud	267 010	251 652
Töötajate keskmine arv taandatud 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

Garantiid

2020	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Urmas Kivistik	42 667	15.06.2022
Alar Saarik	42 667	15.06.2022
Timo Luhar	42 666	15.06.2022

2019	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Urmas Kivistik	42 667	15.06.2022
Alar Saarik	42 667	15.06.2022
Timo Luhar	42 666	15.06.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 625	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	24 412	24 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2021

OPTIMUS EHITUS OÜ (registrikood: 14092307) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KIVISTIK	Juhatuse liige	17.06.2021
ALAR SAARIK	Juhatuse liige	17.06.2021
TIMO LUHAR	Juhatuse liige	17.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OPTIMUS EHITUS OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud OPTIMUS EHITUS OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 31.12.2020 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

17.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OPTIMUS EHITUS OÜ (registrikood: 14092307) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	17.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	393 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 117
Kokku	515 019
Jaotamine	
Dividendideks	45 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	470 019
Kokku	515 019

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	393 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 117
Kokku	515 019
Jaotamine	
Dividendideks	45 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	470 019
Kokku	515 019

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	2208579	99.79%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	4605	0.21%	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