

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ OPTIMUM PROJEKT

registrikood: 10620896

tänavanimi: Narva mnt 1-428

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10504

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	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 2014. aasta müügitulu moodustas 32 787 eurot.

Tegevusaasta lõpetati kasumiga summas 152 552 eurot.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	239 593	195 093	
Finantsinvesteeringud	19 200	19 200	
Nõuded ja ettemaksed	905 530	475 295	2
Kokku käibevara	1 164 323	689 588	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	330 547	652 882	4
Kokku põhivara	330 547	652 882	
Kokku varad	1 494 870	1 342 470	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	51 361	201 046	5
Võlad ja ettemaksed	22 765	1 140	6
Kokku lühiajalised kohustused	74 126	202 186	
Kokku kohustused	74 126	202 186	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 225	10 226	7
Ülekurss	423 108	423 108	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	833 581	542 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 552	163 017	
Kokku omakapital	1 420 744	1 140 284	
Kokku kohustused ja omakapital	1 494 870	1 342 470	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	32 787	9 387	8
Muud äritulud	172 929	159 952	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 413	-3 964	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 687	-9 913	
Muud ärikulud	-12 475	-1 237	
Kokku ärikasum (-kahjum)	153 141	154 225	
Intressikulud	-953	-1 765	
Muud finantstulud ja -kulud	364	10 557	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	152 552	163 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 552	163 017	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	153 141	154 225
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-140 988	-159 952
Muud korrigeerimised	127 908	0
Kokku korrigeerimised	-13 080	-159 952
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-38 287	4 706
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 625	-3 785
Laekunud intressid	364	5
Makstud intressid	-953	-1 765
Kokku rahavood äritegevusest	122 810	-6 566
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	463 323	486 439
Antud laenud	-442 948	-65 481
Antud laenude tagasimaksed	51 000	2 200
Kokku rahavood investeerimistegevusest	71 375	423 158
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	62 215	45 557
Saadud laenude tagasimaksed	-211 900	-286 303
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-149 685	-240 746
Kokku rahavood	44 500	175 846
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	195 093	19 247
Raha ja raha ekvivalentide muutus	44 500	175 846
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	239 593	195 093

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				280 206	280 206
Muud muutused omakapitalis	-1		255		254
31.12.2014	10 225	423 108	1 278	986 133	1 420 744

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Optimum Projekt 2014. 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 kulusi. 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 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 äriolukorrale 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 isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale 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)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 109	13 109
Ostjatelt laekumata arved	13 109	13 109
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58	58
Muud nõuded	892 201	892 201
Laenuõuded	856 921	856 921
Intressinõuded	35 280	35 280
Ettemaksed	162	162
Tulevaste perioodide kulud	162	162
Kokku nõuded ja ettemaksed	905 530	905 530
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3
Muud nõuded	475 292	475 292
Laenuõuded	397 868	397 868
Intressinõuded	77 424	77 424
Kokku nõuded ja ettemaksed	475 295	475 295

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Laenuõuded	856 921	856 921
Intressinõuded	35 280	35 280
Kokku muud nõuded	892 201	892 201
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Laenuõuded	397 868	397 868
Intressinõuded	77 424	77 424
Kokku muud nõuded	475 292	475 292

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Müügid	-322 335	-322 335
31.12.2014		
Soetusmaksumus	330 547	330 547
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	330 547	330 547

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 499	9 387
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 776	3 964

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud eraisikutelt	475	475		
Laenud juriidilistelt isikutelt	50 886	50 886		
Lühiajalised laenud kokku	51 361	51 361		
Laenukohustused kokku	51 361	51 361		

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 409	4 409
Muud võlad	18 356	18 356
Intressivõlad	10 686	10 686
Muud viitvõlad	7 670	7 670
Kokku võlad ja ettemaksed	22 765	22 765

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

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	10 225	10 226
Osade arv (tk)	1	1
Optimum Projekt OÜ osakapital oli seisuga 31.12.2014 10 225 eurot, mis koosneb 1 osast nimiväärtustega 10 225.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	32 787	9 387
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	32 787	9 387
Kokku müügitulu	32 787	9 387
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud tegevused	32 787	9 387
Kokku müügitulu	32 787	9 387

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				9 822
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	856 566	50 886	472 818	

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2016

OÜ OPTIMUM PROJEKT (registrikood: 10620896) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PATRICK ROSS DOHERTY	Management board member	09.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	833 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 552
Kokku	986 133
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	986 133
Kokku	986 133

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	32787	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