

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Alfa Property

registrikood: 10572789

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 50
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10614

maakond: Harju maakond

telefon: 6264500

faks: 6264501

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Alfa Property kanti äriregistrisse 11.08.1999.a.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvara tehingud, kinnisvara haldamine ja arendustegevus.

2009. aasta müügitulu oli 56159 krooni.

OÜ Alfa Property juhatuses on üks liige. Juhatuse liikmele tasu aruande aastal ei arvestatud. Töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Alfa Property OÜ juhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on Alfa Property OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. juuni 2010.a

Juhatuses liige

(Jaan Manitski)

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 285	147 974	2
Nõuded ja ettemaksed	1 080 180	1 403 095	3
Kokku käibevara	1 083 465	1 551 069	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	10 110 915	9 282 495	
Kokku põhivara	10 110 915	9 282 495	6
Kokku varad	11 194 380	10 833 564	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 126 747	8 861 076	7
Võlad ja ettemaksed	290 619	501 199	8
Kokku lühiajalised kohustused	10 417 366	9 362 275	
Kokku kohustused	10 417 366	9 362 275	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	9
Ülekurss	7 800 000	7 800 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 728 711	-6 067 549	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-694 275	-661 162	
Kokku omakapital	777 014	1 471 289	
Kokku kohustused ja omakapital	11 194 380	10 833 564	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	56 159	155 608	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 444	-14 919	11
Mitmesugused tegevuskulud	-261 067	-279 696	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-475 920	-522 043	6
Muud ärikulud	-7 003	-112	13
Ärikasum (-kahjum)	-694 275	-661 162	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-694 275	-661 162	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-694 275	-661 162	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-694 275	-661 162	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	475 920	522 043	6
Kokku korrigeerimised	475 920	522 043	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	322 915	-579 977	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-210 578	64 313	
Kokku rahavood äritegevusest	-106 018	-654 783	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 304 341	-3 536 807	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 304 341	-3 536 807	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 265 670	4 200 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 265 670	4 200 000	
Kokku rahavood	-144 689	8 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	147 974	139 564	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-144 689	8 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 285	147 974	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400 000	7 800 000	-6 067 549	2 132 451
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-661 162	-661 162
31.12.2008	400 000	7 800 000	-6 728 711	1 471 289
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-694 275	-694 275
31.12.2009	400 000	7 800 000	-7 422 986	777 014

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 8-30 aastat
- Muu inventar 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	12

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31.12.2009 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	3 285	147 974
Kokku raha	3 285	147 974

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	384	19 541	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	279 796	583 554	4
Muud nõuded	800 000	800 000	5
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 080 180	1 403 095	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	29 829		583 554	
Erisoodustuse tulumaks		1 861		54
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				97
Ettemaksukonto jääk	249 967			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	279 796	1 861	583 554	151

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	800 000	800 000			
Kokku muud nõuded	800 000	800 000			3

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	800 000	800 000			
Kokku muud nõuded	800 000	800 000			3

Intressimäär 0%. Alusvaluuta EEK.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2007					
Soetusmaksumus	2 500 000	7 760 283	1 084 270	1 084 270	11 344 553
Akumuleeritud kulum		-5 469 295			-5 469 295
Jääkmaksumus	2 500 000	2 290 988	1 084 270	1 084 270	5 875 258
Ostud ja parendused			3 929 279	3 929 279	3 929 279
Amortisatsioonikulu		-522 043			-522 043
31.12.2008					
Soetusmaksumus	2 500 000	7 760 283	5 013 549	5 013 549	15 273 832
Akumuleeritud kulum		-5 991 338			-5 991 338
Jääkmaksumus	2 500 000	1 768 945	5 013 549	5 013 549	9 282 494
Ostud ja parendused			1 304 341	1 304 341	1 304 341
Amortisatsioonikulu		-475 920			-475 920
31.12.2009					
Soetusmaksumus	2 500 000	7 760 283	6 317 890	6 317 890	16 578 173
Akumuleeritud kulum		-6 467 258			-6 467 258
Jääkmaksumus	2 500 000	1 293 025	6 317 890	6 317 890	10 110 915

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud saadud laenud	10 126 747	10 126 747		
Lühiajalised laenud kokku	10 126 747	10 126 747		
Laenukohustused kokku	10 126 747	10 126 747		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud saadud laenud	6 168 038	6 168 038		
Lühiajalised laenud	2 693 038	2 693 038		
Lühiajalised laenud kokku	8 861 076	8 861 076		
Laenukohustused kokku	8 861 076	8 861 076		

Intressimäär 0%. Alusvaluuta EEK.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	250 827	463 117
Maksuvõlad	1 861	151
Muud võlad	37 931	37 931
Kokku võlad ja ettemaksed	290 619	501 199

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	400 000	400 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 159	155 608
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	56 159	155 608
Kokku müügitulu	56 159	155 608
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara üürileandmine	51 120	146 000
Kinnisvara haldus tasu eest	5 039	9 608
Kokku müügitulu	56 159	155 608

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 444	14 919
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 444	14 919

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 000	112
Muud	3	
Kokku muud ärikulud	7 003	112

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	3 268 038	2 693 038

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAH MANITSKI	Juhatuse liige	01.07.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 728 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-694 275
Kokku	-7 422 986
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-7 422 986
Kokku	-7 422 986

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 728 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-694 275
Kokku	-7 422 986
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-7 422 986
Kokku	-7 422 986

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	51120	91.03%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	5039	8.97%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Grenster	10454759	Lossi plats 6, Tallinn, Harju maakond, Eesti	180000 EEK
John Fitzgerald Bootsman	19.04.1964	Holland	40000 EEK
Mats Helmer Stefanus Gabrielsson		Rootsi	180000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	jmanitski@hotmail.com