

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Alfa Property

registrikood: 10572789

tänava/talu nimi, Merimetsa tee 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10614

telefon: +372 6264500

e-posti aadress: jaanus@apollon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Laenunõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Eraldised	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Alfa Property kanti äriregistrisse 1999.a.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine ja arendustegevus. Ettevõtte arendab Tallinnas Paldiski maanteel asuvat kinnistut, millel hetkel asub Tallinna Hipodroom. 2012 aastal võeti Tallinna Linnavalitsuse poolt lõplikult vastu ala äri- ja elamumaa detailplaneering. 2015 aastast alates on tegeletud aktiivselt läbirääkimistega erinevate arendajate ja ehitusettevõtjatega. Koostöös Reterra Estate OÜ on asutatud Hipodroomi Development OÜ, et arendada detailplaneeringu positsioone 15, 16 ja 17 kokku 18 tuhat m².

2020. aasta tulu oli 3,4 miljonit eurot, kulud 10,6 tuhat, finantstulud 0,9 miljonit eurot ja kasum 4,3 miljonit eurot. 2021. aastal tulu oli 3,7 miljonit eurot, finantstulud olid 159 tuhat eurot, kulud olid 52,3 tuhat eurot ja kasum 3,8 miljonit eurot.

2021. aastal käisid läbirääkimised linnavalitsusega sadeveekollektori ehitamise tingimustest. Tegeleti ka Paldiski mnt ristmiku projekteerimisega ning suheldi potentsiaalsete ostjatega.

Tegeleti Hipodroomi järkjärgulise kolimisega Saue valda.

OÜ Alfa Property juhatuses on kaks liiget. Juhatuse liikmetele tasu aruandeaastal ei arvestatud. Töötajaid ei olnud.

2022. aastal jätkatakse kinnistute müügi- ja arendustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 117 294	275 234	
Nõuded ja ettemaksed	45 110	2 421 587	2
Kokku käibevarad	1 162 404	2 696 821	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	3 940	4,5
Nõuded ja ettemaksed	6 479 720	5 126 563	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 445 216	1 977 187	7
Kokku põhivarad	8 926 186	7 107 690	
Kokku varad	10 088 590	9 804 511	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 645	9 074	9
Kokku lühiajalised kohustised	16 645	9 074	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 982 467	1 809 478	8
Eraldised	0	3 698 224	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 982 467	5 507 702	
Kokku kohustised	1 999 112	5 516 776	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	11
Ülekurs	838 471	838 471	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 420 206	-890 453	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 805 201	4 314 117	
Kokku omakapital	8 089 478	4 287 735	
Kokku kohustised ja omakapital	10 088 590	9 804 511	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	0	11 386	12
Muud äritulud	3 698 225	3 433 534	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 973	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 337	-18 285	
Muud ärikulud	0	-362	
Ärikasum (kahjum)	3 645 888	3 424 300	
Muud finantstulud ja -kulud	159 313	889 817	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 805 201	4 314 117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 805 201	4 314 117	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes ja aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruande kehtestatud nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. 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.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Edasine kajastamine konsolideerimata aruannetes toimub soetusmaksumuses.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis ostumeetodil. Edasine kajastamine konsolideerimata aruannetes toimub soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 8-20% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

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 akumulieeritud 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

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.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstaksedividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Ettevõtte tulumaksumäär on 20/80 netosummalt. Alates 2019. aastast saab rakendada madalamat maksumäära 14/86 regulaarsete dividendiväljamaksete ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. 2018. a on esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Tulumaksukohustus ja tulumaksukulu kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 846 679	525	3 846 154		
Ostjatelt laekumata arved	3 846 679	525	3 846 154		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 521	5 521			3
Laenunõuded	2 635 566	2 000		2 633 566	6
Muud nõuded	37 064	37 064			
Intressinõuded	37 064	37 064			
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 524 830	45 110	3 846 154	2 633 566	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 698 751	2 000 526	3 698 225		
Ostjatelt laekumata arved	5 698 751	2 000 526	3 698 225		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 501	3 501			3
Laenunõuded	1 840 338	412 000		1 428 338	6
Muud nõuded	5 560	5 560			
Intressinõuded	5 560	5 560			
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 548 150	2 421 587	3 698 225	1 428 338	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 640	1 319
Ettemaksukonto jääk	2 881	2 182
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 521	3 501

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14183205	Hipodroomi Infra OÜ	Eesti	taristu haldus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Muud muutused	31.12.2021
Hipodroomi Infra OÜ	2 690	-2 690	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 690	-2 690	0

Tütarettevõtte Hipodroomi Infra OÜ ühines 01.10.21 seisuga emaettevõttega Alfa Property OÜ.

Ühinemise käigus saadi käibevara summas 109 542 eurot, põhivara summas 447 190 eurot, kohustusi summas 557 500 eurot, erinevuseks jääv summa kajastub jaotamata kasumi muutusena.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14159543	Hipodroomi Development OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Hipodroomi Development OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Lisa 6 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta			
Laen 1	133 566		133 566	0%	EUR	2022
Laen 2	2 000	2 000		0%	EUR	2022
Laen 4	2 500 000		2 500 000	1,5%	EUR	2035
Laenunõuded	2 635 566	2 000	2 633 566			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta			
Laen 1	128 338		128 338	0%	EUR	2021
Laen 2	2 000	2 000		0%	EUR	2021
Laen 3	410 000	410 000		0%	EUR	2021
Laen 4	1 300 000		1 300 000	1,5%	EUR	2035
Laenunõuded	1 840 338	412 000	1 428 338			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	2 151 109	495 972	384 997	3 032 078
Akumuleeritud kulum		-495 972		-495 972
Jääkmaksumus	2 151 109	0	384 997	2 536 106
Ostud ja parendused	3 698 225		7 832	3 706 057
Müügid	-4 264 976			-4 264 976
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 584 358	495 972	392 829	2 473 159
Akumuleeritud kulum		-495 972		-495 972
Jääkmaksumus	1 584 358	0	392 829	1 977 187
Ostud ja parendused			20 839	20 839
Muud muutused			447 190	447 190
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 584 358	495 972	860 858	2 941 188
Akumuleeritud kulum		-495 972		-495 972
Jääkmaksumus	1 584 358	0	860 858	2 445 216

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	9 542
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	-1 973
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	7 698 225

2020.aastal müüdi osaliselt maa, mille müügihind lepingus oli 8 mln eurot. Vastavalt lepingule tasuti kinnistu eest 4mln eurot 12 kuu jooksul. Ülejäänud 4mln euro on pikaajaline nõue, mida on diskonteeritud nüüdiseväärtusesse 3 846 154 eurot (2020: 3 698 225 eurot). (vt lisa 2)

Real "muud muutused" kajastub tütarettevõttega ühinemise käigus saadud lõpetamata ehitus summas 447 190 eurot.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud I	893 171			893 171	0%	EUR	2031
Omanike laenud II+III	1 089 296			1 089 296	0%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	1 982 467			1 982 467			
Laenukohustised kokku	1 982 467			1 982 467			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud I	814 557			814 557	0%	EUR	2030
Omanike laenud II+III	994 921			994 921	0%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 809 478			1 809 478			
Laenukohustised kokku	1 809 478			1 809 478			

Kuigi laenukohustus on osaliselt lühiajaline, siis on omanikud kinnitanud, et summat lühiajaliselt sisse ei nõuta ja laen on seetõttu kajastatud diskonteeritud väärtuses. Periood on 10 aastat ja diskontomääraks on 4%. Ettevõtte saadud laenude nominaalsumma on 2 836 167EUR.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 395	15 395
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Kokku võlad ja ettemaksed	16 645	16 645

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 824	7 824
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Kokku võlad ja ettemaksed	9 074	9 074

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2020
Kinnistu müügilepinguga seotud infrastruktuuri investeeringuga seotud eraldis	0	3 698 224	3 698 224
Kokku eraldised	0	3 698 224	3 698 224
	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2021
Kinnistu müügilepinguga seotud infrastruktuuri investeeringuga seotud eraldis	3 698 224	-3 698 224	0
Kokku eraldised	3 698 224	-3 698 224	0

2020. aastal sõlmitud kinnisvarainvesteeringu müügilepinguga seoses oli bilansis moodustatud eraldis. Eraldis oli summas 4mln eurot, diskonteerituna 3 698 224 eurot.

Juhtkonna hinnangul langesid ära aruandeperioodil antud eraldise moodustamisega seotud asjaolud ja eraldise tühistamisest tekkinud tulu kajastati aruandeperioodi kasumiaruandes muu ärituluna.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	25 600	25 600
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	11 386
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	11 386
Kokku müügitulu	0	11 386
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	0	9 542
Kõrvalteenuste müük	0	1 844
Kokku müügitulu	0	11 386

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 698 225	3 433 250	10
Muud	0	284	
Kokku muud äritulud	3 698 225	3 433 534	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulud	31 644	5 606
Finantstulu/kulu nõude/kohustuse diskonteerimiselt	127 669	884 211
Kokku muud finantstulud ja -kulud	159 313	889 817

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	410 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 064	7 560
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 064	417 560
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 850	2 450
Kokku laenukohustised	4 850	2 450
Võlad ja ettemaksed		
Kokku võlad ja ettemaksed	39 064	417 560

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	133 566	128 338
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	1 300 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 633 566	1 428 338
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 836 167	1 811 928
Kokku laenukohustised	2 836 167	1 811 928

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 314	1 712 000	1 840 338	5 560
Kokku antud laenud	123 314	1 712 000	1 840 338	5 560

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 840 338	1 200 000	2 635 566	31 504
Kokku antud laenud	1 840 338	1 200 000	2 635 566	31 504

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 688 667	1 809 478	0
Kokku laenukohustised	2 688 667	1 809 478	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 809 478	1 982 467	0
Kokku laenukohustised	1 809 478	1 982 467	0

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 000	4 575
Kokku ostetud	36 000	4 575

2021.a antud laenude liikumise selgituseks:

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad, mille pikaajaliste antud laenude intressimäär on 0%, on 31.12.2021 seisuga nõuded kajastatud diskonteeritud väärtuses, diskontomääraks on 4%. Diskonteeritud laenudelt arvestati aruandeperioodil finantstulu 5228 eurot (2020: finantskulu 5024 eurot). Aruande perioodil toimus Alfa Property OÜ ühinemine tütarettevõttega, mille tulemusena tasaarveldati laenuõue tütarettevõttele summas 410 000 eurot.

2021.a saadud laenude liikumise selgituseks:

Kuigi omanike laenukohustis on osaliselt lühiajaline, siis on omanikud kinnitanud, et summat lühiajaliselt sisse ei nõuta ja laen on seetõttu kajastatud diskonteeritud väärtuses. Periood on 10 aastat ja diskontomääraks on 4%. Diskonteeritud laenudelt arvestati aruandeperioodil finantst(k)ulu -25 488 eurot (2020: 879 189 eurot).

Aruande perioodil toimus Alfa Property OÜ ühinemine tütarettevõttega, mille tulemusena suurenes omanike laenukohustis summas 147 500 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2022

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	31.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alfa Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Alfa Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
31. märts 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	31.03.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 420 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 805 201
Kokku	7 225 407
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 225 407
Kokku	7 225 407

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 420 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 805 201
Kokku	7 225 407
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 225 407
Kokku	7 225 407

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264500
E-posti aadress	jaanus@apollon.ee