

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Alfa Property

registrikood: 10572789

tänavatalu nimi, Merimetsa tee 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Muud nõuded	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	12
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 mnt 50 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 15 kokku 18 tuhat m².

2019. aasta müügitulu oli 33 tuhat eurot, kulud 99 tuhat eurot ja kahjum 66 tuhat eurot. 2020. aasta tulu oli 3,4 miljonit eurot, kulud 20,6 tuhat, intressitulud 0,9 miljonit eurot ja kasum 4,3 miljonit eurot.

2020. aastal sõlmiti kinnistu ostu-müügileping Paldiski maantee poolse 22 tuhande m² müügiks. Tegeleti Hipodroomi järkjärgulise kolimisega Saue valda.

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

2021 aastal jätkatakse kinnistute müügi- ja arendustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	275 234	3 712	
Nõuded ja ettemaksed	2 421 587	1 998	2
Kokku käibevarad	2 696 821	5 710	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 940	3 940	4,5
Nõuded ja ettemaksed	5 126 563	123 314	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 977 187	2 536 106	7
Kokku põhivarad	7 107 690	2 663 360	
Kokku varad	9 804 511	2 669 070	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 688 667	8
Võlad ja ettemaksed	9 074	6 785	9
Kokku lühiajalised kohustised	9 074	2 695 452	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 809 478	0	8
Eraldised	3 698 224	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	5 507 702	0	
Kokku kohustised	5 516 776	2 695 452	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	11
Ülekurss	838 471	838 471	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-890 453	-824 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 314 117	-66 102	
Kokku omakapital	4 287 735	-26 382	
Kokku kohustised ja omakapital	9 804 511	2 669 070	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	11 386	32 812	12
Muud äritulud	3 433 534	307	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 973	-5 585	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 285	-33 336	
Muud ärikulud	-362	-384	
Ärikasum (kahjum)	3 424 300	-6 186	
Muud finantstulud ja -kulud	889 817	-59 916	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 314 117	-66 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 314 117	-66 102	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 konsolideeritud aruannet ei koostata ning sama seaduse §15 alusel koostatakse aruanne väikeettevõtja aruandluse nõudeid rahuldavas mahu.

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 tegevus- 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 suurust 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)

	31.12.2020	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
Muud nõuded	1 845 898	417 560		1 428 338	6
Laenunõuded	1 840 338	412 000		1 428 338	
Intressinõuded	5 560	5 560			
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 548 150	2 421 587	3 698 225	1 428 338	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 099	1 099			
Ostjatelt laekumata arved	1 099	1 099			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	899	899			3
Muud nõuded	123 314			123 314	6
Laenunõuded	123 314			123 314	
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 312	1 998		123 314	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 319	515
Ettemaksukonto jääk	2 182	384
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 501	899

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14183205	Hipodroomi Infra OÜ	Eesti	taristu haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Hipodroomi Infra OÜ	2 690	2 690
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 690	2 690

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14159543	Hipodroomi Development OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Hipodroomi Development OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 840 338	412 000	1 428 338			
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
Intressinõuded	5 560	5 560				
Kokku muud nõuded	1 845 898	417 560	1 428 338			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	123 314		123 314			
Laen 1	123 314		123 314	0%	EUR	2020
Kokku muud nõuded	123 314		123 314			

Juhtkonna hinnangul on "Laen 1" näol tegemist pikaajalise laenunõudega seisuga 31.12.2020 ja laen on seetõttu kajastatud diskonteeritud väärtuses. Periood on 10 aastat ja diskontomääraks on 4%. Ettevõttele antud laenu nominaalsumma on 183 229 EUR.

Juhtkonna hinnangul on tegemist pikaajalise laenuõudega seisuga 31.12.2019 ja laen on seetõttu kajastatud diskonteeritud väärtuses. Periood on 10 aastat ja diskontomääraks on 4%. Ettevõttele antud laenu nominaalsumma on 183 229 EUR.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
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
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 542	27 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 973	-5 585
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	7 698 225	0

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 nüüdsväärtusesse 3 698 225 eurot.

Antud müügilepingu tingimuste kohaselt on bilansis moodustatud eraldis. Eraldis on summas 4mln eurot, diskonteerituna 3 698 224 eurot (vt lisa 10). Antud kinnisvarainvesteeringu müügitehingust saadud kasum on 3 433 250 eurot (vt lisa 13).

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laenud	2 688 667	2 688 667			0%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	2 688 667	2 688 667					
Laenukohustised kokku	2 688 667	2 688 667					

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 2 688 667EUR.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 135	3 135
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Saadud ettemaksed	2 400	2 400
Kokku võlad ja ettemaksed	6 785	6 785

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2020	Lisa nr
Kinnistu müügilepinguga seotud infrastruktuuri investeringuga seotud eraldis	0	3 698 224	3 698 224	7
Kokku eraldised	3 698 224	3 698 224		

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	25 600	25 600
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 386	32 812
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 386	32 812
Kokku müügitulu	11 386	32 812
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	9 542	27 200
Kõrvalteenuste müük	1 844	5 612
Kokku müügitulu	11 386	32 812

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 433 250	0	7
Muud	284	307	
Kokku muud äritulud	3 433 534	307	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2020	2019
Intressitulud	5 606	0
Finantstulu/kulu nõude/kohustuse diskonteerimiselt	884 211	-59 916
Kokku muud finantstulud ja -kulud	889 817	-59 916

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	128 338		123 314	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 717 560	1 811 928		2 692 322

Laenud

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Antud laen I	1 300 000	1,5%	EUR	2035
Antud laen II	2 000	0%	EUR	2021
Antud laen III	410 000	0%	EUR	2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 575	2 004

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 31.12.2020 seisuga nõuded kajastatud diskonteeritud väärtuses, diskontomääraks on 4%. Diskonteeritud laenudelt arvestati aruandeperioodil finantstulu 5 024 EUR (2019: finantskulu 59 916 EUR).

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%. Diskonteeritud laenudelt arvestati aruandeperioodil finantstulu 879 189 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2021

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	11.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alfa Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Alfa Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 2020 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 „Vandeauditori 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 arvamusale.

Muu asjaolu

Vastavad arvandmed 31. detsembril 2019.a lõppenud majandusaasta kohta (võrdlusinformatsioon) on auditeerimata.

Muu informatsioon

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

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusale. 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 arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 aastaaruande 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

Vandeauditor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
11. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	11.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-890 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 314 117
Kokku	3 423 664
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 423 664
Kokku	3 423 664

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-890 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 314 117
Kokku	3 423 664
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 423 664
Kokku	3 423 664

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11386	100.00%	Jah

Sidevahendid

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