

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Alfa Property

registrikood: 10572789

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 50
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	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

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 elumumaa detailplaneering. 2015 aastast alates on tegeletud aktiivselt läbirääkimistega erinevate arendajate ja ehitusettevõtjatega.

2016. aasta müügitulu oli 18 550 eurot, kahjum 38 116 eurot. 2017. aasta müügitulu oli 18 365 eurot, kahjum 10 928 eurot. Kahjum oli tingitud investeeringutest ala arendusse ja korrashoidu ning muudest tegevuskuludest.

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

2016 aastal sõlmiti koostööleping, mille alusel üks krunt hoonestatakse. Tööd on planeeritud 2018 aastasse.

2018 aastal jätkatakse kinnistu arendustegevusega. Käimas on plaan Hipodroomi kolimiseks Keila valda.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	13 382	6 334
Nõuded ja ettemaksed	184 116	349 194
Kokku käibevarad	197 498	355 528
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 940	1 250
Kinnisvarainvesteeringud	2 536 106	2 536 106
Kokku põhivarad	2 540 046	2 537 356
Kokku varad	2 737 544	2 892 884
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 688 667	2 866 431
Võlad ja ettemaksed	4 159	10 807
Kokku lühiajalised kohustised	2 692 826	2 877 238
Kokku kohustised	2 692 826	2 877 238
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 580	25 580
Registreerimata osakapital	20	0
Ülekurss	838 471	798 491
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-808 425	-770 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 928	-38 116
Kokku omakapital	44 718	15 646
Kokku kohustised ja omakapital	2 737 544	2 892 884

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	18 365	19 024
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-660	-554
Mitmesugused tegevuskulud	-28 620	-31 031
Muud ärikulud	-14	-25 972
Ärikasum (kahjum)	-10 929	-38 533
Intressitulud	1	417
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 928	-38 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 928	-38 116

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2017. 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.

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.

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.

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

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 alates 01.01.2015 maksumääraga 20/80 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	121	121
Ostjatelt laekumata arved	121	121
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	138	138
Muud nõuded	183 857	183 857
Laenunõuded	183 229	183 229
Intressinõuded	628	628
Kokku nõuded ja ettemaksed	184 116	184 116
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	165 337	165 337
Ostjatelt laekumata arved	165 337	165 337
Muud nõuded	183 857	183 857
Laenunõuded	183 229	183 229
Intressinõuded	628	628
Kokku nõuded ja ettemaksed	349 194	349 194

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		350	7 061
Ettemaksukonto jääk	138		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	138	350	7 061

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14183205	Hipodroomi Infra OÜ	Eesti	taristu haldus		100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2017
Hipodroomi Infra OÜ	2 690	2 690
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 690	2 690

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hipodroomi Infra OÜ	100	11.01.2017	2 690

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14159543	Hipodroomi 15 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Hipodroomi 15 OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	183 229	183 229
Intressinõuded	628	628
Kokku muud nõuded	183 857	183 857
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	183 229	183 229
Intressinõuded	628	628
Kokku muud nõuded	183 857	183 857

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2015	
Soetusmaksumus	3 032 078
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 536 106
31.12.2016	
Soetusmaksumus	3 032 078
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 536 106
31.12.2017	
Soetusmaksumus	3 032 078
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 536 106

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 809	18 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-87	-87

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	2 688 667	2 688 667		
Lühiajalised laenud kokku	2 688 667	2 688 667		
Laenukohustised kokku	2 688 667	2 688 667		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	2 866 431	2 866 431		
Lühiajalised laenud kokku	2 866 431	2 866 431		
Laenukohustised kokku	2 866 431	2 866 431		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	159	159
Maksuvõlad	350	350
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Saadud ettemaksed	2 400	2 400
Kokku võlad ja ettemaksed	4 159	4 159

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	96	96
Maksuvõlad	7 061	7 061
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Saadud ettemaksed	2 400	2 400
Kokku võlad ja ettemaksed	10 807	10 807

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	25 580	25 580
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 365	19 024
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 365	19 024
Kokku müügitulu	18 365	19 024
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	17 809	18 550
Kõrvalteenuste müük	556	474
Kokku müügitulu	18 365	19 024

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Raamatupidamine ja audit	-2 424	-2 350
Maamaks	-25 972	-25 058
Muud	-224	-3 623
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-28 620	-31 031

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 688 667	2 866 431

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
osanike laenud	177 764

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 757	26 668

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.10.2018

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	01.11.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing Alfa Property osanikele

Oleme üle vaadanud Osäühing Alfa Property raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 ülevaatuse 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. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse 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

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osäühing Alfa Property finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et pikaajaliste investeeringute finantseerimine on toimunud lühiajaliste laenudega. Vastavalt lisale 13 on kogu lühiajalise finantseerimisega seotud kohustus osanike ees. Aruanne on koostatud eeldusel, et finantseerimise lühiajalisus ei too kaasa muutusi investeerimistegevuses. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeaudiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 238

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

02.11.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	02.11.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-808 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 928
Kokku	-819 353
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-819 353
Kokku	-819 353

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-808 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 928
Kokku	-819 353
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-819 353
Kokku	-819 353

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18365	100.00%	Jah

Sidevahendid

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