

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Alfa Property

registrikood: 10572789

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 50
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10614

telefon: +372 6264500

e-posti aadress: jaanus@apollon.ee, jmanitski@hotmail.com

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	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 elamumaa detailplaneering. 2015 aastal tegeleti aktiivselt läbirääkimistega erinevate arendajate ja ehitusettevõtjatega.

2015. aasta müügitulu oli 16109 eurot, kahjum 324982 eurot. 2016. aasta müügitulu oli 18 550 eurot, kahjum 38 116 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.

2017 aastal jätkatakse kinnistu arendustegevusega. Valminud on plaan Hipodroomi kolimiseks Keila valda ning Paldiski mnt arenduse arhitektuursed eskiisid ning reklaammaterjal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 334	952
Nõuded ja ettemaksed	349 194	401 376
Kokku käibevarad	355 528	402 328
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	0
Kinnisvarainvesteeringud	2 536 106	2 536 106
Kokku põhivarad	2 537 356	2 536 106
Kokku varad	2 892 884	2 938 434
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 866 431	2 881 072
Võlad ja ettemaksed	10 807	3 600
Kokku lühiajalised kohustised	2 877 238	2 884 672
Kokku kohustised	2 877 238	2 884 672
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 580	25 580
Ülekurss	798 491	798 491
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-770 309	-757 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 116	-12 578
Kokku omakapital	15 646	53 762
Kokku kohustised ja omakapital	2 892 884	2 938 434

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	19 024	328 513
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-554	-306 531
Mitmesugused tegevuskulud	-31 031	-3 889
Tööjõukulud	0	-4 014
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-660
Muud ärikulud	-25 972	-26 290
Ärikasum (kahjum)	-38 533	-12 871
Intressitulud	417	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	293
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 116	-12 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 116	-12 578

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2016. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 akumuleeritud 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 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

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)

	31.12.2016	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
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	312 718	312 718
Ostjatelt laekumata arved	312 718	312 718
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	218	218
Muud nõuded	88 440	88 440
Laenunõuded	88 229	88 229
Intressinõuded	211	211
Kokku nõuded ja ettemaksed	401 376	401 376

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	7 061	215
Ettemaksukonto jääk		3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 061	218

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
14159543	Hipodroomi 15 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	31.12.2016
Hipodroomi 15 OÜ	0	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 250	1 250

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hipodroomi 15 OÜ	50	29.11.2016	1 250

Novembris 2016 on osanike otsusel asutatud osaühing Hipodroomi 15, millest ettevõtjale kuulub 50%. Ettevõtja kohustub lepingu kohaselt oma sidusettevõttele üle andma maatüki 1 510 000 euro väärtuses, 2016 aasta jooksul maaomandi ülemineku kohta lepingut tehtud ei ole. Hipodroomi 15 OÜ osanikud on otsustanud omakapitali tõstmise 3 020 000 euro võrra proportsionaalselt osalusega.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Laenunõuded	183 229	183 229
Intressinõuded	628	628
Kokku muud nõuded	183 857	183 857
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Laenunõuded	88 229	88 229
Laen	63 229	63 229
Laen	25 000	25 000
Intressinõuded	211	211
Kokku muud nõuded	88 440	88 440

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2014	
Soetusmaksumus	3 032 078
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 536 106
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 550	15 825
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-87	-87

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	2 881 072	2 881 072		
Lühiajalised laenud kokku	2 881 072	2 881 072		
Laenukohustised kokku	2 881 072	2 881 072		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 200	1 200
Saadud ettemaksed	2 400	2 400
Kokku võlad ja ettemaksed	3 600	3 600

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 580	25 580
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 024	328 513
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 024	328 513
Kokku müügitulu	19 024	328 513
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	18 550	15 825
Kõrvalteenuste müük	474	284
Muud teenused	0	312 404
Kokku müügitulu	19 024	328 513

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Koolituskulud	0	-299
Raamatupidamine ja audit	-2 350	-2 280
Reklaam	-25 058	0
Muud	-3 623	-1 310
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-31 031	-3 889

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	0	3 000
Sotsiaalmaksud	0	1 014
Kokku tööjõukulud	0	4 014
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 866 431	2 881 071

Ostud ja müügid

	2016	2015	
	Ostud	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 668	276 229	312 404

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	0	3 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.10.2017

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	25.10.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing Alfa Property osanikele

Oleme üle vaadanud Osäühing Alfa Property raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, 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 hea raamatupidamistavaga, 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 ülevaatusse töövõtude 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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

14.11.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	14.11.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-770 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 116
Kokku	-808 425
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-808 425
Kokku	-808 425

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-770 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 116
Kokku	-808 425
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-808 425
Kokku	-808 425

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19024	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing GIAB Eesti	11258535	Tallinn, Harju maakond, Eesti	11511 EUR (lihtomand)
Svenska Handelsbanken AB/Branch Operation in Finland/Clients Account	0861597-4	Soome	14069 EUR (lihtomand)

Sidevahendid

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