

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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, jmanitski@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

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. 2014 aastal tegeleti aktiivselt läbirääkimistega erinevate arendajate ja ehitusettevõtjatega.

2013. aasta müügitulu oli 13 016 eurot, kahjum 129 950 eurot. 2014. aasta müügitulu oli 11 800 eurot, kahjum 25 577 eurot. Kahjum oli tingitud investeeringutest ala arendusse ja korrashoidu ning tegevuskuludest.

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

2015 aastal jätkatakse kinnistu arendustegevusega. Valminud on plaan Hipodroomi kolimiseks Saku valda ning Paldiski mnt arenduse arhitektuursed eskiisid ning reklaammaterjal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	25 055	15 791
Nõuded ja ettemaksed	118 543	101 229
Kokku käibevara	143 598	117 020
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	2 536 106	2 482 306
Kokku põhivara	2 536 106	2 482 306
Kokku varad	2 679 704	2 599 326
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 578 047	2 492 547
Võlad ja ettemaksed	35 317	14 862
Kokku lühiajalised kohustused	2 613 364	2 507 409
Kokku kohustused	2 613 364	2 507 409
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 580	25 580
Ülekurss	798 491	798 491
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-732 154	-602 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 577	-129 950
Kokku omakapital	66 340	91 917
Kokku kohustused ja omakapital	2 679 704	2 599 326

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	11 800	13 016
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-113	-98
Mitmesugused tegevuskulud	-12 377	-116 675
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-207
Muud ärikulud	-25 972	-25 990
Kokku ärikasum (-kahjum)	-26 662	-129 954
Muud finantstulud ja -kulud	1 085	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 577	-129 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 577	-129 950

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-26 662	-129 954
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	207
Kokku korrigeerimised	0	207
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 232	-38 489
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20 455	6 219
Kokku rahavood äritegevusest	-22 439	-162 017
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-53 800	-818 039
Laekunud intressid	3	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-53 797	-818 035
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	85 500	692 076
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	300 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	85 500	992 076
Kokku rahavood	9 264	12 024
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 791	3 767
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 264	12 024
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 055	15 791

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 560	498 511	-602 204	-78 133
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-129 950	-129 950
Emiteeritud osakapital	20	299 980		300 000
31.12.2013	25 580	798 491	-732 154	91 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-25 577	-25 577
31.12.2014	25 580	798 491	-757 731	66 340

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2014. 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.

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.

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	25 055	15 791

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 053	2 282
Ettemaksukonto jääk	5 172	20 018
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 225	22 300

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Laenunõuded	109 225	109 225
Laen	77 729	77 729
Nõue	31 496	31 496
Intressinõuded	1 082	1 082
Intressid	1 082	1 082
Kokku muud nõuded	110 307	110 307
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Laenunõuded	77 729	77 729
Laen	77 729	77 729
Kokku muud nõuded	77 729	77 729

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2012	
Soetusmaksumus	2 160 239
Akumuleeritud kulum	-495 765
Jääkmaksumus	1 664 474
Ostud ja parendused	818 039
Amortisatsioonikulu	-207
Ümberklassifitseerimised	0
31.12.2013	
Soetusmaksumus	2 978 278
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 482 306
Ostud ja parendused	53 800
31.12.2014	
Soetusmaksumus	3 032 078
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 536 106

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 800	13 017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-87	-87

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Hipodroomi arendusprojekti Tallinnas.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	2 578 047	2 578 047		
Lühiajalised laenud kokku	2 578 047	2 578 047		
Laenukohustused kokku	2 578 047	2 578 047		

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	2 492 547	2 492 547		
Lühiajalised laenud kokku	2 492 547	2 492 547		
Laenukohustused kokku	2 492 547	2 492 547		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 017	33 017
Saadud ettemaksed	2 300	2 300
Muud saadud ettemaksed	2 300	2 300
Kokku võlad ja ettemaksed	35 317	35 317

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 562	12 562
Saadud ettemaksed	2 300	2 300
Muud saadud ettemaksed	2 300	2 300
Kokku võlad ja ettemaksed	14 862	14 862

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	25 580	25 580
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 800	13 016
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 800	13 016
Kokku müügitulu	11 800	13 016
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	11 800	13 016
Kokku müügitulu	11 800	13 016

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		648
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 611 055	2 493 987

2014	Ostud	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	31 496	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 260	85 500
2013	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 660	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	692 076

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2015

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	31.12.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Alfa Property osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Alfa Property raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusle. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Me viisime oma ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusle teenuse standardiga (Eesti)2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärtustamist. Ülevaatusle piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravastust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Osaühing Alfa Property finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et pikajaliste investeeringute finantseerimine on toimunud lühiajaliste laenudega. Vastavalt lisale 10 on kogu lühiajalise finantseerimisega seotud kohustus olulise osalusega osanike ees. Aruanne on koostatud eeldusel, et finantseerimise lühiajalisus ei too kaasa muutusi investeerimistegevuses. Meie kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeauditiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 238

Tulika 19 Tallinn

05.01.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	05.01.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-732 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 577
Kokku	-757 731
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-757 731
Kokku	-757 731

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-732 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 577
Kokku	-757 731
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-757 731
Kokku	-757 731

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11800	100.00%	Jah

Sidevahendid

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