

Majandusaasta aruanne

ALFA PROPERTY OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood 10572789
Aadress: Paldiski mnt 50, Tallinn
Telefon: 6 264 500

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed.....	14
Lisa 9 Omakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	15
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	16
1. KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	17
2. OSANIKE NIMEKIRI	18

TEGEVUSARUANNE

OÜ Alfa Property kanti äriregistrisse 11.08.1999.a.

Osäühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvara tehingud, kinnisvara haldamine ja arendustegevus.

2007. aasta müügitulu oli 139 817 krooni.

OÜ Alfa Property juhatuses on üks liige. Juhatuse liikmele tasu aruande aastal ei arvestatud. Töötajaid ei olnud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Alfa Property OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 23.04.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Alfa Property OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 24. aprill 2008.a

Juhatuse liige
(Jaan Manitski)

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	139 564	31 884
Nõuded ja ettemaksed	3,4,5	823 119	788 420
Käibevara kokku		962 683	820 304
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	4 790 988	5 405 276
Põhivara kokku		4 790 988	5 405 276
AKTIVA (VARAD) KOKKU		5 753 671	6 225 580
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	4 661 076	2 686 076
Võlad ja ettemaksed	4,8	44 414	46 439
Lühiajalised kohustused kokku		4 705 490	2 732 515
KOHUSTUSED KOKKU		4 705 490	2 732 515
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	400 000	400 000
Ülekurss		7 800 000	7 800 000
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-4 706 935	-3 958 986
Aruandeaasta kahjum		-2 444 884	-747 949
OMAKAPITAL KOKKU		1 048 181	3 493 065
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		5 753 671	6 225 580

Kasumiaruanne

[SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	10	139 817	104 295
Kaubad, toore, materjal ja teenused	11	-2 697	-54 187
Mitmesugused tegevuskulud		-1 967 510	-180 633
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-614 287	-614 287
Muud ärikulud	12	-207	-3 137
Ärikasum (-kahjum)		-2 444 884	-747 949
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-2 444 884	-747 949
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-2 444 884	-747 949

Rahavoogude aruanne

[kaudmeetodil, alustades ärikasumist]

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-2 444 884	-747 949
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	614 287	614 287
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		765 302	-8 836
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 025	8 247
Kokku rahavood äritegevusest		-1 067 320	-134 251
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud		-800 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-800 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		1 975 000	40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 975 000	40 000
Rahavood kokku		107 680	-94 251
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	31 884	126 135
Raha ja raha ekvivalentide muutus		107 680	-94 251
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	139 564	31 884

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	400 000	7 800 000	-3 958 986	4 241 014
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-747 949	-747 949
Saldo seisuga 31.12.2006	400 000	7 800 000	-4 706 935	3 493 065
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-2 444 884	-2 444 884
Saldo seisuga 31.12.2007	400 000	7 800 000	-7 151 819	1 048 181

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Alfa Property OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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 lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	8-30 aastat
Muu inventar	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

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 maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) 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.

Tulude arvestus

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 [osakapitalist](#). Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti [osakapitali](#) suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid [osanikele](#).

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	139 564	31 884
Raha kokku	139 564	31 884

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	23 119	642 856
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-11 831
Nõuded ostjate vastu kokku	23 119	631 025
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	7 395
Muud lühiajalised nõuded (lisa 5)	800 000	150 000
Ettemaksed kokku	800 000	157 395
Nõuded ja ettemaksed kokku	823 119	788 420

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks (lisa 3)	0	3 026	7 395	0
Ettevõtte tulumaks	0	54	0	299
Maamaks	0	0	0	0
Maksude intress	0	5	0	1 418
Kokku (lisa 8)	0	3 085	7 395	1 717

Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded**Tagasimakse tähtaeg**

	Saldo	
	31.12.2007	12 kuu jooksul
Muud nõuded (lisa 3)	800 000	800 000
Kokku	800 000	800 000

	Saldo	12 kuu jooksul
	31.12.2006	
Muud nõuded (lisa 3)	150 000	150 000
Kokku	150 000	150 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	10 260 283	10 260 283
Soetusmaksumus 31.12.2006	10 260 283	10 260 283
Soetusmaksumus 31.12.2007	10 260 283	10 260 283
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	4 240 719	4 240 719
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	614 287	614 287
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	4 855 006	4 855 006
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	614 287	614 287
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	5 469 595	5 469 595
Jääkmaksumus 31.12.2005	6 019 563	6 019 563
Jääkmaksumus 31.12.2006	5 405 276	5 405 276
Jääkmaksumus 31.12.2007	4 790 988	4 790 988

Lisa 7 Laenukohustused**Tagasimakse tähtaeg**

	Saldo	12 kuu jooksul
	31.12.2007	
Muud saadud laenud	2 518 038	2 518 038
Lühiajalised laenud (lisa 13)	2 143 038	2 143 038
<i>s.h omanikelt</i>	2 143 038	2 143 038
Kokku	4 661 076	4 661 076

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo	12 kuu jooksul
	31.12.2006	
Lühiajalised laenud (lisa 13)	2 686 076	2 686 076
<i>s.h omanikelt</i>	2 686 076	2 686 076
Kokku	2 686 076	2 686 076

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	40 958	44 351
Maksuvõlad (lisa 4)	3 085	1 717
Muud võlad	371	371
Võlad ja ettemaksed kokku	44 414	46 439

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	400 000	400 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

Alfa Property OÜ kogu müügitulu 2007. ja 2006.a. on saadud Eestis.
Alfa Property OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2007	2006
6820 – Enda kinnisvara üürileandmine	129 517	98 004
6832 – Kinnisvara haldus tasu eest	10 300	6 291
Kokku	139 817	104 295

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Teenused müügiks	-2 697	-11 657
Muud teenused	0	-42 530
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-2 697	-54 187

Lisa 12 Muud ärikulud

Muud ärikulud	2007	2006
Viivised ja trahvid	-207	-3 137
Muud ärikulud kokku	-207	-3 137

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

Alfa Property OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2006
Omanikud (lisa 7)	2 143 038	2 686 076
Lühiajalised kohustused kokku	2 143 038	2 686 076

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Juhatusel allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Alfa Property OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 24.aprill 2008, kinnitamine

Juhatusel liige
(Jaan Manitski)

Nõukogu liige
(Anneli Urge)

Nõukogu liige
(Mats Helmer Stefanus Gabrielsson)

Nõukogu liige
(Martti Sakari Ala-Seppälä)

1. KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Alfa Property OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2007. aasta lõpuks kogunenud kahjum summas 7 151 819 krooni jaotamata kasumi arvele.

2. OSANIKE NIMEKIRI

- 1) John Fitzgerald Bootsman, sünd. 19.04.1964, elukoht Holland – 10% osakutest
- 2) Jaan Manitski, isikukood 34203070222, elukoht Tallinn – 45% osakutest
- 3) Mats Helmer Stefanus Gabrielsson, isikukood 500329-5697, elukoht Rootsi – 45% osakutest

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Jaan Manitski (Juhatuse liige) - kinnitanud 04.09.2008