

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Alterate

registrikood: 10955674

tänava nimi, Kopliranna tn 49

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11713

e-posti aadress: endel.siff@primos.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 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Alterate asutati 2003. aastal. OÜ Alterate varaks on Tallinnas, Madala tn 16 asuv kinnistu, millele 2008. aastal kehtestati detailplaneeringu. 2015. aastal alustati 14-korruselise korterelamu kinnisvara arenguprojekti. 2016. aastal olid sõlmitud laenuleping AS LHV Pangaga ning projekteerimis-ehitustööde töövõtuleping OÜ Mitt&Perlebach'iga.

Tulud, kulud ja kasum

OÜ Alterate 2016. aastal müügitulu puudus. Ettevõtte majandustegevuse tulemuseks oli 40 196 euro suurune kahjum. Ettevõtte kulud peamiselt moodustasid notaritasud ning pangatasud laenu finantseerimisel.

<i>Peamised finantssuhtarvud</i>	2016	2015
Likviidsuskordaja	1,05	0,92

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Likviidsuskordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Personal

2016. aastal ei olnud OÜ-s Alterate ühtegi töötajat. Juhatusel liikme tööd ei tasustatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2016. aastal detsembris oli alustatud Madala tn 16 korterelamu ehitus. Ehituslepingu järgi ehitusperioodi lõpptähtaeg on 31.05.2018.a.

Endel Siff
Juhatusel liige

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	120 939	24	
Nõuded ja ettemaksud	27 831	8 120	2
Varud	233 739	50 955	3
Kokku käibevarad	382 509	59 099	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	169 244	5
Materiaalsed põhivarad	15 799	15 799	6
Kokku põhivarad	15 799	185 043	
Kokku varad	398 308	244 142	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	51 500	7
Võlad ja ettemaksud	195 936	12 574	8
Kokku lühiajalised kohustised	195 936	64 074	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	62 500	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	62 500	0	
Kokku kohustised	258 436	64 074	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Ülekurss	505 903	505 903	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-332 226	-329 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 196	-2 243	
Kokku omakapital	139 872	180 068	
Kokku kohustised ja omakapital	398 308	244 142	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-32 349	-1 544	10
Muud ärikulud	-1 140	0	
Ärikasum (kahjum)	-33 489	-1 544	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-6 709	-699	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-40 196	-2 243	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 196	-2 243	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alterate 2016. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Alterate kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

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 või saadud tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ning millest on lahutatud kulum.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 5 aastat.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva

üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle äriilistele otsustele. Seotud osapooled on osanikud ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ning muud isikud, kelle üle nimetatud isikutel on oluline mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 400	20 400	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 400	20 400	0	0	
Ettemaksed	7 431	7 431	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 431	7 431	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 831	27 831	0	0	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 120	8 120	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 120	8 120	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	64 495	50 955
Maa	169 244	0
Kokku varud	233 739	50 955

Varudena on kajastatud ehitusjärgus olev kinnistu Madala 16, Tallinn. Juhtkonna hinnangul on varud bilansipäeva seisuga kajastatud neto realiseerimismaksumuses ja puudub vajadus varude allahindamiseks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 909	475	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	50	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		7 645	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	7 959	8 120	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	169 244	169 244
Jääkmaksumus	169 244	169 244
31.12.2015		
Soetusmaksumus	169 244	169 244
Jääkmaksumus	169 244	169 244
Ümberklassifitseerimised	-169 244	-169 244
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 668	422

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	15 799	15 799	15 799
Jääkmaksumus	15 799	15 799	15 799
31.12.2015			
Soetusmaksumus	15 799	15 799	15 799
Jääkmaksumus	15 799	15 799	15 799
31.12.2016			
Soetusmaksumus	15 799	15 799	15 799
Jääkmaksumus	15 799	15 799	15 799

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Laenukohustused emaettevõtja ees	57 500	0	57 500	0	3-4%	EUR	31.12.2018	11
Laenukohustused teiste kontserni ettevõtete eest	5 000	0	5 000	0	3%	EUR	31.12.2018	11
Pikaajalised võlakirjad kokku	62 500	0	62 500	0				
Laenukohustised kokku	62 500	0	62 500	0				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustused emaettevõtja ees	6 500	6 500			4%	EUR	31.12.2016	11
Laenukohustused teiste kontserni ettevõtete eest	45 000	45 000			3%	EUR	31.12.2016	11
Lühiajalised laenud kokku	51 500	51 500						
Laenukohustised kokku	51 500	51 500	0	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 807	2 807	0	0	
Maksuvõlad	7 959	7 959	0	0	4
Muud võlad	11 748	11 748	0	0	
Intressivõlad	2 748	2 748	0	0	11
Muud viitvõlad	9 000	9 000	0	0	11
Saadud ettemaksed	173 422	173 422	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	195 936	195 936	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 723	2 723	0	0	
Muud võlad	9 851	9 851	0	0	
Intressivõlad	851	851	0	0	11
Muud viitvõlad	9 000	9 000	0	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	12 574	12 574	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	6 391	6 391

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Energia	-348	-377
Elektrienergia	-348	-377
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 018	-967
Riigilõivud	-4 556	-150
Ostetud teenused	-14 099	-50
Kinnistu hoolduskulud	-1 320	0
Pangateenus	-11 008	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-32 349	-1 544

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	OÜ Primos
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	OÜ Primos
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaattevõtja	60 011	6 775
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 237	54 577

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaattevõtja				
Emaattevõtja	11 000	4%	EUR	31.12.2018

2015	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaattevõtja				
Emaattevõtja	3 000	4%	EUR	31.12.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 000	3%	EUR	31.12.2018

Kohustused seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2016.a. moodustavad laenud emaattevõtja ees põhisummas 57 500 eurot ja intresside summas 2 511 eurot ning samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ees laenude põhisummas 5 000 eurot, intresside summas 237 eurot ja muude kohustuste summas 9 000 eurot (seisuga 31.12.2015.a. emaattevõtja ees põhisummas 6 500 eurot ja intresside summas 275 eurot ning samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ees laenude põhisummas 45 000 eurot, intresside summas 577 eurot ja muude kohustuste summas 9 000 eurot).

Arvestatud intressikulu seotud osapooltelt on 1 896 eurot (2015.a on 699 eurot).

Laenukohustuste tingimused on avalikustatud Lisas 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2017

Osaühing Alterate (registrikood: 10955674) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDEL SIFF	Juhatuse liige	16.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-332 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 196
Kokku	-372 422
Katmine	
Kokku	-372 422

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Primos	10775765	Tallinn, Harju maakond, Eesti	6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	endel.siff@primos.ee