

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing Alpidon Kinnisvara

registrikood: 11225972

tänavatalu nimi, Keemia tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 56505590

e-posti aadress: jarmo.vosa@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Alpidon Kinnisvara on ettevõtte, mis tegeleb kinnisvarainvesteeringute ja kinnisvara haldamisega. Ettevõtte asutati 2006.a.

Peamine tegevus oli Tallinnas asuvate korterimandite haldamine.

2016.a. müüdi kõik omanduses olevad korterid.

2017.a. anti laene välja ning tegeleti uute investeeringute otsimisega edasiseks investeerimiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 583	135 834	
Finantsinvesteeringud	0	425	
Nõuded ja ettemaksed	61 757	4 595	2
Kokku käibevarad	139 340	140 854	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	150 475	150 475	2
Kokku põhivarad	150 475	150 475	
Kokku varad	289 815	291 329	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	34 680	0	
Võlad ja ettemaksed	599	1 270	5
Kokku lühiajalised kohustised	35 279	1 270	
Kokku kohustised	35 279	1 270	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	287 247	173 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 523	113 554	
Kokku omakapital	254 536	290 059	
Kokku kohustised ja omakapital	289 815	291 329	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	0	16 525	
Muud äritulud	0	103 344	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 283	-3 153	7
Mitmesugused tegevuskulud	-250	-3 849	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-780	
Muud ärikulud	0	-41	
Ärikasum (kahjum)	-35 533	112 046	
Muud finantstulud ja -kulud	10	1 508	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 523	113 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 523	113 554	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alpidon Kinnisvara 2017. 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.

Raamatupidamisarvestuses ja aruannetes kasutatakse jätkuvalt samu arvestuspõhimõtteid, aruandlusviise ja aruandeskeeme. Kasumiaruanne on koostatud lähtudes skeemist nr.1 ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtjale kohandatud aruande vormist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. Arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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.

Kõiki muid nõudeid s.h. viitlaekumised jm. nõudeid välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida osaühing hoiab eelkõige renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1917

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Maad ei amortiseerita.

Tulud

Müük kajastatakse raamatupidamises tekkepõhiselt vastavalt kauba omandiõiguse üleminekule müüjalt ostjale. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikuluna). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Kulukirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" näidatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud kaupade, toorme, materjalide ja teenuste kulud.

Mitmesugused tegevuskulud on administratiivsetel ja muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste ja abimaterjalide kulu (näiteks pisiremontide- heakorra- raamatupidamis- ja muude teenuste kulu, kantseleikulud, kindlustus, panga teenustasud jne.)

Muud ebaregulaarselt tekkivad kulud, sh. kahjum materiaalse põhivara müügist, makstud trahvid ja viivised, k.a. maksutrahvid ja -intressid.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- 1.tegev- ja kõrgem juhtkond ning nendega seotud ettevõtted;
- 2.ettevõtte töötajad;
- 3.eelpool loetletud isikute lähikondlased;

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	318	318	
Muud nõuded	211 489	61 014	150 475
Laenunõuded	206 975	56 500	150 475
Intressinõuded	4 514	4 514	
Ettemaksed	425	425	
Muud makstud ettemaksed	425	425	
Kokku nõuded ja ettemaksed	212 232	61 757	150 475

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81	81	
Muud nõuded	154 989	4 514	150 475
Laenunõuded	150 475		150 475
Intressinõuded	4 514	4 514	
Kokku nõuded ja ettemaksed	155 070	4 595	150 475

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	318	81
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	318	81

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	22 715	22 715
Akumuleeritud kulum	-7 286	-7 286
Jääkmaksumus	15 429	15 429
Amortisatsioonikulu	-780	-780
Müügid	-14 649	-14 649
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	599	599
Kokku võlad ja ettemaksed	599	599
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	300	300
Saadud ettemaksed	970	970
Tulevaste perioodide tulud	970	970
Kokku võlad ja ettemaksed	1 270	1 270

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	35 283	3 153
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	35 283	3 153

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	250	3 849
Kokku mitmesugused tegevuskulud	250	3 849

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	211 489		154 989
Omaniku laen		34 680	

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Laen	56 500		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Omaniku laen		42 340	7 660

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

osaühing Alpidon Kinnisvara (registrikood: 11225972) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JARMO VÕSA	Juhatuse liige	16.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	287 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 523
Kokku	251 724
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	251 724
Kokku	251 724

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tamme Investeeringute OÜ	12290575	Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56505590
E-posti aadress	jarmo.vosa@gmail.com