

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osäühing Alpidon Kinnisvara

registrikood: 11225972

tänavatalu nimi, Tulika 31/Endla 45A
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10615

telefon: +372 56296600

e-posti aadress: maila.vosa@gmail.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Peamine tegevus on Tallinnas asuvate korteriomandite haldamine.

2015.a. on jätkuvalt välja renditud kõik ruumid.

Peamised suhtarvud:

	2015	2014
Müügitulu	10417	8275
Käibe kasv %	25,9%	17,2%
Puhaskasum	5418	-103827
Kasumi kasv %	%	%
Puhasrentaablus %	%	%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8,0	4,0
ROA %	%	%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- o Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014) / müügitulu 2014 * 100
- o Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2015 – puhaskasum 2014) / puhaskasum 2014 * 100
- o Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- o Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- o ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 612	5 563	
Nõuded ja ettemaksed	3 486	2 006	2
Kokku käibevara	12 098	7 569	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	150 475	150 475	2
Materiaalne põhivara	15 429	14 570	4
Kokku põhivara	165 904	165 045	
Kokku varad	178 002	172 614	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 497	1 527	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 497	1 527	
Kokku kohustused	1 497	1 527	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	168 275	270 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 418	-102 322	
Kokku omakapital	176 505	171 087	
Kokku kohustused ja omakapital	178 002	172 614	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	10 417	8 275	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 297	-4 638	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 125	-3 057	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 041	-1 041	4
Muud ärikulud	-41	-103 366	
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 913	-103 827	
Muud finantstulud ja -kulud	1 505	1 505	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 418	-102 322	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 418	-102 322	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 913	-103 827	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 041	1 041	4
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	103 366	
Kokku korrigeerimised	1 041	104 407	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	25	469	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-30	1 100	
Kokku rahavood äritegevusest	4 949	2 149	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 900	0	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	66 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 900	66 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-63 681	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-63 681	
Kokku rahavood	3 049	4 468	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 563	1 095	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 049	4 468	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 612	5 563	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	270 597	273 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-102 322	-102 322
31.12.2014	2 556	256	168 275	171 087
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 418	5 418
31.12.2015	2 556	256	173 693	176 505

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alpidon Kinnisvara 2015. 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.

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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

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 vähendamisena.

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 laekavas 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 varaobjektile tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara 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 kulu.

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)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	476	476	
Ostjatelt laekumata arved	476	476	
Muud nõuded	153 485	3 010	150 475
Laenunõuded	150 475		150 475
Intressinõuded	3 010	3 010	
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 961	3 486	150 475

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	501	501	
Ostjatelt laekumata arved	501	501	
Muud nõuded	151 980	1 505	150 475
Laenunõuded	150 475		150 475
Intressinõuded	1 505	1 505	
Kokku nõuded ja ettemaksed	152 481	2 006	150 475

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	51	50
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51	50

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	20 815	20 815
Akumuleeritud kulum	-5 205	-5 205
Jääkmaksumus	15 610	15 610
Amortisatsioonikulu	-1 040	-1 040
31.12.2014		
Soetusmaksumus	20 815	20 815
Akumuleeritud kulum	-6 245	-6 245
Jääkmaksumus	14 570	14 570
Ostud ja parendused	1 900	1 900
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	1 900	1 900
Amortisatsioonikulu	-1 041	-1 041
31.12.2015		
Soetusmaksumus	22 715	22 715
Akumuleeritud kulum	-7 286	-7 286
Jääkmaksumus	15 429	15 429

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	476	476	
Maksuvõlad	51	51	3
Saadud ettemaksed	970	970	
Tulevaste perioodide tulud	970	970	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 497	1 497	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	507	507	
Maksuvõlad	50	50	3
Saadud ettemaksed	970	970	
Tulevaste perioodide tulud	970	970	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 527	1 527	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	138 954	134 620
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	34 739	33 655
Kokku tingimuslikud kohustused	173 693	168 275

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 417	8 275
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 417	8 275
Kokku müügitulu	10 417	8 275
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	10 417	8 275
Kokku müügitulu	10 417	8 275

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 297	4 638
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 297	4 638

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	1 125	3 057
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 125	3 057

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	153 485	151 980

2014	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 681

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2016

osaühing Alpidon Kinnisvara (registrikood: 11225972) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JARMO VÕSA	Juhatuse liige	11.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	168 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 418
Kokku	173 693

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10417	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tamme Investeeringute OÜ	12290575	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56296600
E-posti aadress	maila.vosa@gmail.com