

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Alpidon Kinnisvara OÜ

registrikood: 11225972

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

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

Peamine tegevus on Tallinnas asuvate korteriomandite haldamine.

2014.a. on välja renditud kõik ruumid.

Peamised suhtarvud:

	2014	2013
Müügitulu	8275	7058
Käibe kasv %	17,2%	12,8%
Puhaskasum	-103827	344
Kasumi kasv %		150%
Puhasrentaablus %		4,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,0	0,03
ROA %		0,10%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- o Käibe kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013) / müügitulu 2013 * 100
- o Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2014 – puhaskasum 2013) / puhaskasum 2013 * 100
- o Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- o Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- o ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 563	1 095	
Nõuded ja ettemaksed	2 006	971	2
Kokku käibevara	7 569	2 066	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	150 475	150 475	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	169 366	4
Materiaalne põhivara	14 570	15 610	5
Kokku põhivara	165 045	335 451	
Kokku varad	172 614	337 517	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	63 681	6
Võlad ja ettemaksed	1 527	427	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 527	64 108	
Kokku kohustused	1 527	64 108	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	270 597	270 253	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 322	344	
Kokku omakapital	171 087	273 409	
Kokku kohustused ja omakapital	172 614	337 517	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	8 275	7 058	10
Muud äritulud	0	47	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 638	-3 902	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 057	-1 818	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 041	-1 041	5
Muud ärikulud	-103 366	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-103 827	344	
Intressikulud	1 505	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-102 322	344	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 322	344	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-103 827	344	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 041	1 041	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	103 366	0	4
Kokku korrigeerimised	104 407	1 041	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	469	-438	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 100	-571	
Kokku rahavood äritegevusest	2 149	376	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	66 000	0	4
Antud laenude tagasimaksed	0	6 391	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	66 000	6 391	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-63 681	-6 437	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-63 681	-6 437	
Kokku rahavood	4 468	330	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 095	765	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 468	330	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 563	1 095	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	270 253	273 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)			344	344
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alpidon Kinnisvara 2014. 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)

	31.12.2014	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

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	900	900	
Ostjatelt laekumata arved	900	900	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71	71	
Muud nõuded	150 475		150 475
Laenunõuded	150 475		150 475
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 446	971	150 475

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	50	71
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50	71

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	169 366	169 366
Jääkmaksumus	169 366	169 366
31.12.2013		
Soetusmaksumus	169 366	169 366
Jääkmaksumus	169 366	169 366
Müügid	-66 000	-66 000
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-103 366	-103 366
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	66 000	0

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	20 815	20 815
Akumuleeritud kulum	-4 164	-4 164
Jääkmaksumus	16 651	16 651
Amortisatsioonikulu	-1 041	-1 041
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Ehitised	20 815	20 815
Kokku	20 815	20 815

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraisikult	0	0			0%	EUR	31.12.2014
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraisikult	63 681	63 681			0%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	63 681	63 681					
Laenukohustused kokku	63 681	63 681					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	507	507
Maksuvõlad	50	50
Saadud ettemaksed	970	970
Tulevaste perioodide tulud	970	970
Kokku võlad ja ettemaksed	1 527	1 527
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	427	427
Kokku võlad ja ettemaksed	427	427

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	134 620	213 772
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	33 655	56 825
Kokku tingimuslikud kohustused	168 275	270 597

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 275	7 058
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 275	7 058
Kokku müügitulu	8 275	7 058
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	8 275	7 058
Kokku müügitulu	8 275	7 058

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 638	3 902
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 638	3 902

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	3 057	1 818
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 057	1 818

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	63 681
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 475	0	150 475	0

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: 03.06.2015

osaühing Alpidon Kinnisvara (registrikood: 11225972) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JARMO VÕSA	Juhatuse liige	03.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	270 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 322
Kokku	168 275

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8275	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