

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: osaühing Alpidon Kinnisvara

registrikood: 11225972

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postsihtnumber: 10615

maakond: Harju maakond

telefon: +372 56296600; +372 5010625

faks: +372 6996966

e-posti aadress: info@tammeservice.ee

veebilehe aadress:

611

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14



Tegevusaruanne

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

Peamiselt tegeldi Tallinnas asuvate korteriomandite haldamisega. Kolmest korteriomandist oli 2009.a. välja üüritud ainult 1. Seoses sellega tekkis ka majandusaastal kahjum, kuna korteriomanditel lasusid endiselt peal hoolduskulud.

Järgmiseks aasta suundadeks on korteriomandid kõik välja rentida.

OÜ Alpidon Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu (kroonides)	53 400	86 280
Müügitulu kasv (%)	-38,1 %	-7,1%
Puhaskasum (kroonides)	-164 541	2 429 606
Puhaskasumi kasv (%)	-106,8%	30,9%
Puhasrentaablus (%)	-308,1%	95%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)		
ROA (%)	-139,6 %	56,2%
ROE (%)	-3,9%	56,2%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%)=[(müügitulu 2009-müügitulu 2008)/müügitulu 2008]x100

Puhaskasumi kasv (%)=[(puhaskasum 2009-puhaskasum 2008)/puhaskasum 2008]x100

Puhasrentaablus (%)=[puhaskasum/müügitulu]x100]

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%)=[(puhaskasum/varad)x 100]

ROE (%)=[(puhaskasum/omakapital)x100]

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Osaühingu Alpidon Kinnisvara tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu Alpidon Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Alpidon Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

2009.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.



Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 496	12 351	2
Nõuded ja ettemaksed	113 342		3
Kokku käibevara	117 838	12 351	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 509 500	1 347 000	5
Kinnisvarainvesteeringud	2 650 000	2 966 040	6
Materiaalne põhivara	309 396		7
Kokku põhivara	4 468 896	4 313 040	
Kokku varad	4 586 734	4 325 391	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	94 730		8
Võlad ja ettemaksed	20 154		9
Kokku lühiajalised kohustused	114 884		
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	311 000		8
Kokku pikaajalised kohustused	311 000		
Kokku kohustused	425 884		
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Kohustuslik reservkapital	4 000		
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 281 391	1 855 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 541	2 429 606	
Kokku omakapital	4 160 850	4 325 391	
Kokku kohustused ja omakapital	4 586 734	4 325 391	

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	53 400	86 280	11
Muud äritulud		2 468 213	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 673	-124 887	12
Mitmesugused tegevuskulud	-181 991		13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 284		7
Ärikasum (-kahjum)	-164 548	2 429 606	
Finantstulud ja -kulud	7		
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-164 541	2 429 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 541	2 429 606	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-164 548	2 429 606	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 284		7
Kokku korrigeerimised	16 284		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-113 342	-2 417 514	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20 154		9
Kokku rahavood äritegevusest	-241 452	12 092	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 640		6
Antud laenud	-162 500		5
Laekunud intressid	7	259	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-172 133	259	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	405 730		8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	405 730		
Kokku rahavood	-7 855	12 351	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 351	28 013	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 855	-15 662	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 496	12 351	2

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		1 855 785	1 895 785
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 429 606	2 429 606
31.12.2008	40 000		4 285 391	4 325 391
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-164 541	-164 541
Muutused reserves		4 000	-4 000	
31.12.2009	40 000	4 000	4 116 850	4 160 850

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alpidon Kinnisvara 2009. 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 arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete 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

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 30 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 30 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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 kulusse.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- hooned 20 aastat

- transpordivahendid 5-10 aastat

muu inventar ja IT seadmed 3-6 aastat

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 30 000

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

1. tegev- ja kõrgem juhtkond ning nendega seotud ettevõtted;

2. ettevõtte töötajad;

3. eelpool loetletud isikute lähikondlased;

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	4 496	12 351
Kokku raha	4 496	12 351

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 342	4
Muud nõuded	100 000	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	113 342	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009
	Ettemaks
Käibemaks	13 342
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 342

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	1 509 500		1 509 500		15
Kokku muud nõuded	1 509 500		1 509 500		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	1 347 000		1 347 000		
Kokku muud nõuded	1 347 000		1 347 000		

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus		316 040	316 040
Jääkmaksumus		316 040	316 040
Ostud ja parendused	2 650 000		2 650 000
31.12.2008			
Soetusmaksumus	2 650 000	316 040	2 966 040
Jääkmaksumus	2 650 000	316 040	2 966 040
Ostud ja parendused		9 640	9 640
Ümberklassifitseerimised		-325 680	-325 680
31.12.2009			
Soetusmaksumus	2 650 000		2 650 000
Jääkmaksumus	2 650 000	0	2 650 000

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		86 280
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-124 887

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
Amortisatsioonikulu	-16 284	-16 284
Ümberklassifitseerimised	325 680	325 680
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	325 680	325 680
31.12.2009		
Soetusmaksumus	325 680	325 680
Akumuleeritud kulum	-16 284	-16 284
Jääkmaksumus	309 396	309 396

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen eraisikult	311 000		311 000		15
Laen äriühingult	94 730	94 730			
Lühiajalised laenud kokku	405 730	94 730	311 000		
Laenukohustused kokku	405 730	94 730	311 000		

Tagatiseks panditud vara ei esine.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009
Võlad tarnijatele	11 754
Saadud ettemaksed	8 400
Kokku võlad ja ettemaksed	20 154

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
40000.		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 400	86 280
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	53 400	86 280
Kokku müügitulu	53 400	86 280
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	53 400	86 280
Kokku müügitulu	53 400	86 280

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-11 734	-124 887
Energia	-7 939	
Elektrienergia	-7 939	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 673	-124 887

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009
Energia	-15 097
Elektrienergia	-15 097
Mitmesugused bürookulud	-166 894
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-181 991

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

Osaühingus ei töötanud 2009.a. kui ka 2008.a. ühtegi töötajat ja kellegile töötasu ei makstud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		311 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 509 500		1 347 000

	2009	
	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	162 500	311 000

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale ei ole 2009.a (ka 2008.a.) arvestatud tasusid ega makstud muid olulisi soodustusi. Samuti ei ole ette nähtud tasu ega soodustusi nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

Aruande elektroonilised kinnitused

osaühing Alpidon Kinnisvara (registrikood: 11225972) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Maila Võsa	Juhatuse liige	24.09.2010
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Alpidon Kinnisvara 2009.a. majandusaasta aruande.	

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 281 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 541
Kokku	4 116 850
Aruandeaasta kahjuma katta möödunud perioodide jagamata kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53400	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maila Võsa	46703022757	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56296600
Telefon	+372 5010625
Faks	+372 6996966
E-posti aadress	info@tammeservice.ee