

280871

Alpidon Kinnisvara
OÜ

14.07.2008

OÜ ALPIDON KINNISVARA

Majandusaasta aruanne 2006

Majandusaasta aruanne¹

Ärinimi	OÜ Alpidon Kinnisvara
Äriregistri kood	11225972
Aadress	Tulika 31/Endla 45, 10615 Tallinn
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006
Tegevjuht	Maila Võsa

Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri
---------------------------	--

¹ Äriregistrile esitatava majandusaasta aruande tiitellehe nõuded tulenevad justiitsministri 28.12.2005 määrusest nr 59 „Kohtule dokumentide esitamise kord”. Aruanne esitatakse elektrooniliselt või paberkandjal. Äriregistrile esitatava majandusaasta aruande esimene leht peab olema tiitelleht. Majandusaasta aruande esitamisel paberkandjal peab iga leht olema allkirjastatud vähemalt ühe esitaja või audiitor poolt. Paberkandjal esitatav majandusaasta aruanne esitatakse trükitud kujul (arvuti või trükimasinaga), ühepoolsetel, kokku kõitmata ning nummerdatud lehtedel.

Sisukord

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	6
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	9
Rahavoogude aruanne	10
Omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	12
Lisa 2. Raha ja pangakontod	13
Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused	13
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5. Pikaajalised kohustused.....	13
Lisa 6. Osakapital	13
Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega	14
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele	15
Kasumi jaotamise ettepanek.....	16
Osanike nimekiri	17

Tegevusaruanne²**Sissejuhatus**

OÜ Alpidon Kinnisvara on ettevõtte, mis tegeleb kinnisvarainvesteeringute ja kinnisvara haldamisega. Ettevõtte loodi 2006.aastal.

Möödunud aastal omandati 2 kinnistut Jõgevamaal ja 3 korterimandit Tallinnas.

□

Tulud, kulud ja kasum

2006. aastal OÜ Alpidon Kinnisvaral müügitulu ei olnud.

Ärikasum oli -25 krooni ja puhaskasum 27 krooni.

Peamised finantssuhtarvud³

	2006	2005
Müügitulu (tuh kr)	0	0
Tulu kasv	0%	0%
Brutokasumi määr %	0%	0%
Puhaskasum (tuh kr)	0	0
Kasumi kasv	0%	0%
Puhasrentaablus	0%	0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05	0
ROA	0,003%	0%
ROE	0,07%	0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2007 - \text{müügitulu } 2006) / \text{müügitulu } 2006 * 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2007 - \text{puhaskasum } 2006) / \text{puhaskasum } 2006 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse kokku 989 tuhande krooni eest.

² Nõuded tegevusaruandele tulenevad raamatupidamise seaduse §-st 24. Pärast raamatupidamise aastaaruande ja tegevusaruande koostamist esitab juhatus need viivitamatult audiitorile (Äriseadustik § 332 lg 1).

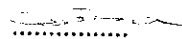
³ Raamatupidamise seaduse § 24 lg 3 p 5 ei täpsusta, milliseid finantssuhtarve tegevusaruandes peab kirjeldama. Eelkõige peaks kirjeldama näitajaid, mida ettevõtte juhtorganid või omanikud kasutavad ettevõtte majandustulemuse ja -positsiooni analüüsimisel ning mis peegeldavad kõige paremini ettevõtte finantspositsiooni bilansipäeval ja selle muutust võrreldes eelmise aruandeperioodiga.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Alpidon Kinnisvara eesmärgid aastaks 2007 on jätkata investeeringuid kinnisvarasse ja teenida renditulu.

Maila Võsa

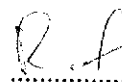
juhatuse liige



13.03.2008

Raido Allsaar

juhatuse liige



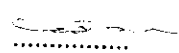
13.03.2008

Raamatupidamise aastaaruanne⁴**Tegevjuhtkonna deklaratsioon⁵**

OÜ Alpidon Kinnisvara tegevjuhtkond⁶ deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

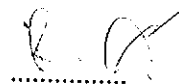
- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Alpidon Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Alpidon Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev⁷.

Maila Võsa juhatuseliige



13.03.2008

Raido Allsaar juhatuseliige



13.03.2008

⁴ RTJ 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldpõhimõtted p. 60 kohaselt esitatakse raamatupidamise aastaaruandes ka informatsioon, mis on oluline aruande tarbijatele, kuigi see ei pruugi olla otseselt nõutud ühegi Raamatupidamise Toimkonna juhendi poolt.

⁵ Nõuded tegevjuhtkonna deklaratsioonile on sätestatud RPS § 23.

⁶ Tegevjuhtkond – raamatupidamiskohustulase (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja) igapäevast tegevust juhtima ja tehinguid tegema õigustatud isik või isikud (näiteks äriühingu juhatus) (RPS § 3 p 11);

⁷ Juhul kui mõni raamatupidamise seaduse § 23 lg 1 sätestatud nõuetest ei ole täidetud, avalikustatakse see asjaolu deklaratsioonis ning kirjeldatakse põhjusi.

Bilanss⁸**VARAD**(kroonides)⁹

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2 ¹⁰	3 332	0
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	3	55 655	0
Käibevara kokku		58 987	0
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	991 040	0
Põhivara kokku		991 040	0
VARAD KOKKU		1 050 027	0

⁸ Bilansiskeemi puhul on lähtutud raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemist. Bilansikirjete alaliigendusi (näidatud kaldkirjas) võib bilansi asemel avaldada lisades.

⁹ Lähtudes olulisuse ja arusaadavuse printsiibist võib aruande koostada täiskroonide asemel näiteks tuhandetes kroonides (RTJ 1 p 46). Samuti võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult (RTJ 2 p 10)

¹⁰ RTJ 2 p 44 kohaselt tuleb raamatupidamise aastaaruande lisad esitada süsteemselt, näiteks järgmises järjekorras: a) arvestuspõhimõtted, b) põhjaruannete kirjeid selgitavad lisad (võimalikult samas järjekorras põhjaruannete ja neis esitatud kirjetega) ja c) muud selgitavad lisad.

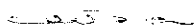
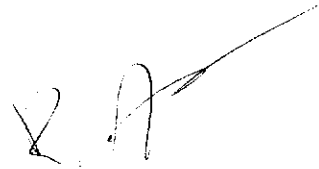
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)

		31.12.2007	31.12.2005
KOHUSTUSED			
	Lisa		
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	5	1 010 000	0
Kokku		1 010 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		1 010 000	0
Kohustused kokku		1 010 000	0
OMAKAPITAL			
Osakapital	6	40 000	0
Aruandeaasta kasum		27	0
Omakapital kokku		40 027	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 050 027	0

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	20076	2005
Muud ärikulud		25	0
Ärikasum		-25	0
Finantstulud ja -kulud			
<i>Intressitulud</i>		52	0
Kokku finantstulud ja -kulud		52	0
Kasum enne maksustamist		27	0
Tulumaks		0	0
ARUANDEAASTA KASUM		27	0



Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum ¹¹		-25	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-55 655	0
Kokku rahavood äritegevusest		-55 680	0
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	4	-991 040	0
Saadud intressid		52	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-990 988	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 010 000	0
Osakapitali sissemakse		40 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 050 000	0
RAHAVOOD KOKKU		3 332	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 332	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 332	0

¹¹ RTJ 2 Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes esitatud näite kohaselt tuleks rahavoogude aruande koostamist alustada ärikasumist ja selle korrigeerimistest. Ärikasumist alustamine ei ole kohustuslik. RTJ 2 p 30-37 sätestavad raha ja raha ekvivalentide mõisted ning reeglid rahavoogude klassifitseerimisele.

Omakapitali muutuste aruanne¹²¹³

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	-	-	-
Aruandeperioodi puhaskasum	-	27	27
Osakapitali sissemakse	40 000	-	40 000
Saldo 31.12.2006	40 000	27	40 027

¹² Raamatupidamise seadus § 22 lg 1 kohaselt esitatakse nullväärtusega kirje ainult sellisel juhul, kui eelnenud majandusaastal oli sellel kirjel nullist erinev väärtus. Antud näidisaruandes on seda üldnõuet eiratud kuna tegemist on juhendmaterjaliga, mille üheks eesmärgiks on juhtida tähelepanu ka neile kirjetele, mis võivad teatud tehingute korral aruannetele lisanduda.

¹³ Ettevõtte, kes koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, lähtub omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuete vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist. See tähendab, et omakapitalist lahutatakse tütarettevõtete aktsiate või osade bilansiline väärtus ja liidetakse nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik avalikustatakse konsolideerimata omakapitali muutuste aruandes (raamatupidamise seadus § 20 lg 3).

Raamatupidamise aastaaruande lisad¹⁴**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

OÜ Alpidon Kinnisvara 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Alpidon Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud¹⁵

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

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtusest, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

¹⁴ Raamatupidamise seaduse lisas 3 on toodud loetelu miinimumnõuetest aastaaruande lisades avalikustatavale informatsioonile.

¹⁵ RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud p 16 kohaselt võib kinnisvarainvesteeringute hindamisel alternatiivina kasutada soetusmaksumuse meetodit.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2006	31.12.2005
Arvelduskonto EEK	3 332	0
Kokku	3 332	0

Lisa 3. Maksunõuded ja -kohustused

	31.12.2006		31.12.2005	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	55 655	-	-	-
Kokku	55 655	-	-	-

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Algsaldo 01.01.2006	0
Soetatud kinnisvarainvesteeringud	991 040
Lõppsaldo 31.12.2006	991 040

Lisa 5. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressi- määr	Alusvaluuta
Omanike laen	1 010 000	31.12.2009	0%	EEK

Lisa 6. Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2006	0	0
Osakapitali sissemakse	1	40 000
Saldo 31.12.2006	1	40 000

Põhikirja kohaselt on OÜ Alpidon Kinnisvara miinimumkapital 40 tuhat krooni ja maksimumkapital 160 tuhat krooni.

Lisa 7. Tehingud seotud osapooltega¹⁶

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Tütar- ja sidusettevõtted;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Juhatusle ja nõukogule makstud tasud

OÜ Alpidon Kinnisvara juhatusle 2006.aastal tasu makstud ei ole.

Laenud

Aruandeaastal saadi omanikelt laene kokku 1 010 000 krooni ulatuses.

Info laenude kohta on avalikustatud lisa 5.

¹⁶ Seotud osapoole mõiste ja tehingute kohta avalikustamisele kuuluv informatsioon on sätestatud RTJ 2 Nõuded informatsiooni esitlusviisile raamatupidamise aastaaruandes p-s 43 ja 44.

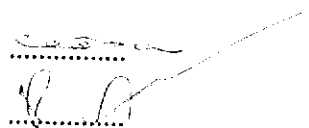
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele¹⁷

OÜ Alpidon Kinnisvara tegevjuhtkond on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Maila Võsa juhatuseliige

Raido Allsaar juhatuseliige



¹⁷ Raamatupidamise kohuslase majandusaasta aruandele kirjutavad koos kuupäeva märkimisega alla raamatupidamiskohuslase tegevjuhtkond ning kõrgema juhtorgani liikmed, kui see organ on olemas (Raamatupidamise seadus § 25).
Justiitsministri 7.2.2002 määruse nr 8 *Kohtu registriosakonnale esitatava majandusaasta aruande vorminõuded* kohaselt peavad majandusaasta aruande viimase lehe allkirjastama kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.
Raamatupidamise seaduse § 14 lg 1 kohaselt koosneb majandusaasta aruanne tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Kasumi jaotamise ettepanek¹⁸

Elmiste perioodide jaotamata kasum	-
2006. aasta puhaskasum	27

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:	27
---	-----------

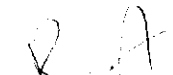
Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Jaotamata kasumi jääk	27
------------------------------	-----------

Maila Võsa juhatuse liige


..... 13.03.2008

Raido Allsaar juhatuse liige


..... 13.03.2008

¹⁸ Majandusaasta aruandele lisatakse audiitori järeldusotsus, kui audiitorkontroll on kohustuslik ja äriühingute puhul majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek (Raamatupidamise seadus § 14 lg 1). Juhatus esitab raamatupidamise aastaaruande ja tegevusaruande (majandusaasta aruanne), audiitori järeldusotsuse ja kasumi jaotamise ettepaneku üldkoosolekule (Äriseadustik § 332 lg 2).

Emaettevõtja, kes koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, võtab kasumi jaotamise otsuse vastu konsolideerimisgrupi konsolideeritud aruannete alusel. Konsolideeritud aruannetel põhinevat kasumit ei ole lubatud jaotada niivõrd, kuivõrd see vähendaks emaettevõtja netovara tasemeni alla aktsiakapitali ja reservide kogusumma, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt (Äriseadustik § 335 lg 1¹⁾).

Osanike nimekiri

OÜ Alpidon Kinnisvara osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (13.03.2008) seisuga oli alljärgnev:

1. Maila Võsa

Isiku- või registrikood:

46703022757

Aadress:

Kase tee 4, Loo alevik, Jõelähtme vald, Harjumaa

Osade arv:

1

Osa nimiväärtus:

40 000

ce 2008

