

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ ALPIKANN

registrikood: 12270696

tänava/talu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 3-21
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10120

telefon: +372 58060645

e-posti aadress: alpikann123@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Muud äritulud	12
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 17 Tööjõukulud	13
Lisa 18 Intressikulud	14
Lisa 19 Seotud osapooled	14
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2022. aastal oli OÜ Alpikann majandustegevus stabiilne.

Aruandeaastal ettevõtte müügitulu oli 56 003,- eurot (2021: 29 576,- eurot) ja kasum 43 641,- eurot (2021: 5 861,- eurot). Töötajad said aruandeaastal töötasusid 21 001,- eurot koos tööandja maksudega (2021: 18 753,- eurot). 2022 aastal ettevõtte juhatuse liikmele töötasu, preemiat või muid tasusi ei arvestatud ning välja ei makstud.

Möödunud aastal on tehtud investeeringuid kinnistu soetamiseks summas 695100 eurot ruumide rentimiseks.

2023. aastal plaanitakse jätkata tavapärast majandustegevust ning investeerida jätkuvalt üüripindade kaasajastamisse ning üürnikele mõeldud lisateenuste arendamisse.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest. Juhatuse hinnangul OÜ Alpikann on jätkuvalt tegutsenud ettevõtte. Juhatuse seisukoht laiaulatuslik Venemaa Föderatsiooni relvajohtude ruumidele Ukrainas vastu mõjust osatulev tegevusele on avalikustatud lisas 20.

Peamised finantssuhtarvud

Finantssuhtarvud	Arvutamise metoodika	2022	2021
Maksevõime kordaja	(käibevara-varud)/lühiajalised kohustused	33,84	2,01
Võlakordaja	kohustused/varade maksumus	0,80	0,58

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	184 792	8 103	2
Nõuded ja ettemaksed	5 838	1 029	3
Kokku käibevarad	190 630	9 132	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	345	12	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 404 100	632 660	6
Materiaalsed põhivarad	538	0	5
Kokku põhivarad	1 404 983	632 672	
Kokku varad	1 595 613	641 804	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 633	4 533	9
Kokku lühiajalised kohustised	5 633	4 533	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 198 807	342 055	8
Võlad ja ettemaksed	79 308	26 992	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 278 115	369 047	
Kokku kohustised	1 283 748	373 580	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 224	62 362	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 641	5 862	
Kokku omakapital	311 865	268 224	
Kokku kohustised ja omakapital	1 595 613	641 804	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	56 003	29 576	13
Muud äritulud	76 340	21 079	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 456	-4 874	15
Mitmesugused tegevuskulud	-5 537	-4 695	16
Tööjõukulud	-21 001	-18 753	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-124	0	5
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	93 222	22 333	
Intressitulud	7	0	
Intressikulud	-49 588	-16 471	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 641	5 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 641	5 862	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Alpikann aruandeaasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksud

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 allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooni perioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendimaksed rentnikultelt kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenuid, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenus on osutatud ja kõik olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ja ostjal on tekkinud summale nõudeõigus. Ettevõtte peamiseks tuluks on renditulu kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaralt.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80, netodividendina väljamakstud summalt. Alates 1.jaanuarist 2019.a.kohaldub tulumaksuseaduse §4 lg.5 ja §50'alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14%, ehk 14/86 dividendide netosummast. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Alpikann aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	184 792	8 103
Kokku raha	184 792	8 103

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 901	1 901	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 662	3 662	0	4
Ettemaksed	620	275	345	
Tulevaste perioodide kulud	275	275	0	
Muud makstud ettemaksed	345	0	345	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 183	5 838	345	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	557	557	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	77	77	0	4
Ettemaksed	407	395	12	
Tulevaste perioodide kulud	395	395	0	
Muud makstud ettemaksed	12	0	12	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 041	1 029	12	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	300	0	12
Üksikisiku tulumaks	0	57	0	30
Sotsiaalmaks	0	432	0	385
Töötuskindlustusmaksed	0	31	0	28
Ettemaksukonto jääk	3 662		77	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 662	820	77	455

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	662	662
Muud ostud ja parendused	662	662
Amortisatsioonikulu	-124	-124
31.12.2022		
Soetusmaksumus	662	662
Akumuleeritud kulum	-124	-124
Jääkmaksumus	538	538

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	402 000
Ostud ja parendused	210 100
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 560
31.12.2021	632 660
Ostud ja parendused	695 100
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	76 340
31.12.2022	1 404 100

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	56 003	29 576
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 950	-3 746

Eelpool avaldatud teenitud renditulu sisaldab ka kasutusrendi kõrvaltulusi, mis on toodud lisas 13. Ostude ja parenduste info on toodud lisas 15. Kinnisvarainvesteeringu asukohad on Tallinnas. Lisaks vaata info lisas 7.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	56 003	29 576
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	73 182	35 486
1-5 aasta jooksul	365 910	177 430
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 404 100	632 660
Kokku	1 404 100	632 660

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenu nõuded seotud isikust	1 198 807	0	1 198 807		5%	euro	31.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	1 198 807	0	1 198 807				
Laenukohustised kokku	1 198 807	0	1 198 807				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenu nõuded seotud isikust	342 055	0	342 055		5%	euro	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	342 055	0	342 055				
Laenukohustised kokku	342 055	0	342 055				

Firmale anti kinnisvara projektide arendamiseks krediiti summas 856 752, -euro (2021: 342 055, - euro). Intress-määr on 5%.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 313	1 313	0	
Võlad töövõtjatele	3 037	3 037	0	10
Maksuvõlad	820	820		4
Muud võlad	75 571	463	75 108	
Intressivõlad	75 108	0	75 108	
Muud viitvõlad	463	463	0	
Saadud ettemaksed	4 200	0	4 200	
Muud saadud ettemaksed	4 200	0	4 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 941	5 633	79 308	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	953	953	0	
Võlad töövõtjatele	2 682	2 682	0	10
Maksuvõlad	455	455	0	4
Muud võlad	25 963	443	25 520	
Intressivõlad	25 520	0	25 520	
Muud viitvõlad	443	443	0	
Saadud ettemaksed	1 472	0	1 472	
Muud saadud ettemaksed	1 472	0	1 472	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 525	4 533	26 992	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	1 287	1 119
Puhkusetasude kohustis	1 750	1 563
Kokku võlad töövõtjatele	3 037	2 682

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	89 493	54 580
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	22 372	13 644
Kokku tingimuslikud kohustised	111 865	68 224

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus: 1 osa - 200 000 euro. OÜ Alpikann jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2022 moodustab 111 865,- euro (31. detsember 2021 seisuga 68 224,- euro). Maksimaalsete võimalike dividendide summa ning väljamaksmisel omanikele kaasnev tulumaksu kohustus on tootud lisas 11.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 003	29 576
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 003	29 576
Kokku müügitulu	56 003	29 576
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	47 834	26 191
Tulu rentnike hüvitatavatelt teenustelt	8 169	3 385
Kokku müügitulu	56 003	29 576

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	76 340	20 560
Kahtlushüvitis	0	519
Kokku muud äritulud	76 340	21 079

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-8 121	-3 390
Energia	0	-11
Elektrienergia	0	-11
Investeeringud kulud	-2 411	-383
Väheväärtuslik vara	-111	-117
Kinnisvara haldamiskulud	-401	-356
Kinnisvara kindlustus	-777	-364
Kommunalkulud	-428	-99
Maamaks	-207	-154
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 456	-4 874

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-1 208	-761
Lähetuskulud	0	-428
Riiklikud ja kohalikud maksud	-864	-259
Juriidilised teenused	-1 567	-866
Raamatupidamisteenused	-1 171	-1 050
Side	-727	-899
Arvutitarkvara	0	-432
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-5 537	-4 695

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-15 696	-14 016
Sotsiaalmaksud	-5 305	-4 737
Kokku tööjõukulud	-21 001	-18 753
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-49 588	-16 471
Kokku intressikulud	-49 588	-16 471

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 273 915	367 575
Kokku laenukohustised	1 273 915	367 575

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 104	216 000	367 575	16 471
Kokku laenukohustised	135 104	216 000	367 575	16 471

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	367 575	856 752	1 273 915	49 588
Kokku laenukohustised	367 575	856 752	1 273 915	49 588

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	15 696	15 135

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2023

OÜ ALPIKANN (registrikood: 12270696) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ZHANNA GONCHAROVA	Juhatuse liige	09.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 641
Kokku	111 865
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	111 865
Kokku	111 865

Juhatus teeb ettepaneku mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	56003	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Zhanna Goncharova	46802110023	Eesti	200000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 58060645
E-posti aadress	alpikann123@gmail.com