

Hariu Maakohus
Registriusakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Majandusaasta aruanne

17
.....
Esta Leppik

ALFA PROPERTY OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood	10572789
Aadress:	Paldiski mnt 50, Tallinn
Telefon:	6 120 420
Põhitegevusala	Kinnisvara tehingud, kinnisvara haldamine ja arendustegevus
Tegevjuht	Jaan Manitski

30.06.2006

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	12
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Võlakohustused	13
Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud ja muud ärikulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	14
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
MAJANDUSAASTA KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
Osanike nimekiri	17

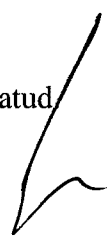
TEGEVUSARUANNE

OÜ Alfa Property kanti äriregistrisse 11.08.1999.a.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvara tehingud, kinnisvara haldamine ja arendustegevus.

2005.aasta müügitulu oli 710 856 krooni.

OÜ Alfa Property juhatuses on üks liige. Juhatusel liikmele tasu aruandeaastal ei arvestatud. Töötajaid ei olnud.



30-06-2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Alfa Property OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

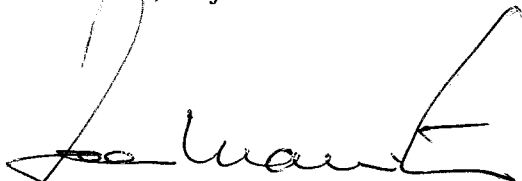
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 27.06.2006 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Alfa Property OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 27. juuni 2006.a



Juhatuse esimees
(Jaan Manitski)

30 -06- 2006

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	126 135	118 811
Nõuded ostjate vastu	2	624 440	18 190
Muud nõuded	3	150 000	150 000
Viitlaekumised ja ettemaksed	4,5	5 144	7 245
Käibevara kokku		905 719	294 246
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	6 019 563	6 633 851
Põhivara kokku		6 019 563	6 633 851
VARAD KOKKU		6 925 282	6 928 097
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	7	2 646 076	2 646 076
Võlad tarnijatele		3 949	8 211
Maksuvõlad	5	33 872	1 785
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	8	371	2 771
Lühiajalised kohustused kokku		2 684 268	2 658 843
KOHUSTUSED KOKKU		2 684 268	1 938 500
Omakapital			
Aktiivkapital	9	400 000	400 000
Ülekurss		7 800 000	7 800 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-3 930 746	-3 145 253
Aruandeaasta kahjum		-28 240	-785 493
OMAKAPITAL KOKKU		4 241 014	4 269 254
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		6 925 282	6 928 097

30-05-2006

Kasumiaruanne

[SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	10	710 856	71 856
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	-8 087	-9 894
Muud tegevuskulud		-110 332	-97 929
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-614 287	-745 931
Muud äriksulud	11	-6 669	-3 727
Ärikahjum		-28 519	-785 625
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		279	132
Finantstulud ja -kulud kokku		279	132
Kahjum enne tulumaksustamist		-28 240	-785 493
Aruandeaasta kahjum		-28 240	-785 493

30-06-2006

Rahavoogude aruanne[alustades ärikasumist]
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-28 519	-785 625
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	614 287	745 931
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-604 157	-14 757
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		25 434	2 990
Kokku rahavood äritegevusest		7045	-51 461
 Rahavood investeerimistegevusest			
Saadud intressid		279	132
Kokku rahavood investeerimistegevusest		279	132
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		0	100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	100 000
 Rahavood kokku		7 324	48 671
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		118 811	70 140
Raha ja raha ekvivalentide muutus		7 324	48 671
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		126 135	118 811

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003	400 000 7 800 000		-3 145 253	5 054 747
2004. a kahjum	0	0	-785 493	-785 493
Saldo seisuga 31.12.2004	400 000 7 800 000		-3 930 746	4 269 254
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-28 240	-28 240
Saldo seisuga 31.12.2005	400 000 7 800 000		-3 958 986	4 241 014

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.



30.06.2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Alfa Property OÜ 2005. 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

Hariu Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivara. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	8-30 aastat
Muu inventar	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, 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 maksamisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

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 23/77 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

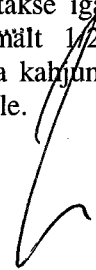
Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

SISSE TULNUD

Kohustuslik reservkapital

30-06-2006

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2005	31.12.2004
Pangakontod	126 135	118 811
Raha ja pangakontod kokku	126 135	118 811

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	636 271	18 190
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-11 831	0
Nõuded ostjate vastu kokku	624 440	18 190

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	5 144	7 245
Viitlaekumised kokku	5 144	7 245

Lisa 4 Maksud

	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	5 144	0	7 236	0
Ettevõtte tulumaks	0	640	0	1 678
Maamaks	0	33 232	0	98
	5 144	33 872	7 236	1 776

Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo	
	31.12.2005	12 kuu jooksul
Muud nõuded	150 000	150 000
Kokku	150 000	150 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

Hariu Maakohus
Registriusakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2006

	Maa ja ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004	10 260 283	10 260 283
Soetusmaksumus 31.12.2005	10 260 283	10 260 283
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	3 626 432	3 626 432
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	614 287	614 287
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	4 240 719	4 240 719
Jääkmaksumus 31.12.2004	6 633 851	6 633 851
Jääkmaksumus 31.12.2005	6 019 563	6 019 563

Lisa 7 Võlakohustused

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul
Lühiajalised laenud	2 646 076	2 646 076
s.h sidusettevõttele	1 318 038	1 318 038
omanikule	1 328 038	1 328 038
Kokku	2 646 076	2 646 076

Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2005	31.12.2004
Muud viitvõlad	371	371
Muud tulevaste perioodide tulud	0	2 400
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	371	2 771

Lisa 9 Osakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital (kroonides)	400 000	400 000
Osade arv (tk)	3	3



30-06-2006

Lisa 10 Müügitulu

Alfa Property OÜ kogu müügitulu 2005. ja 2004.a. on saadud Eestis.
Alfa Property OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad	2005	2004
Rendi tulu	702 804	63 784
Kommunaalkulude edasimüük	8 052	8 072
Kokku	710 856	71 856

Lisa 11 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud ärikulud	2005	2004
Viivised ja trahvid	6 669	3 727
Muud äritulud kokku	6 669	3 727

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2004
Teenus müügiks	8 087	9 894
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	8 087	9 894

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

Alfa Property OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Omanik	1 328 038	1 328 038
Sidusettevõtted	1 318 038	1 318 038
Lühiajalised kohustused kokku	2 646 076	2 646 076

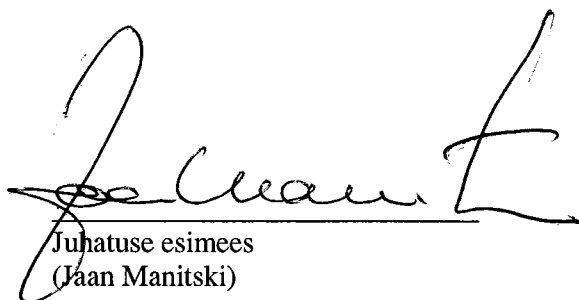
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Hariu Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2006

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....

Alfa Property OÜ 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 28.juuni 2006, kinnitamine



Juhatuse esimees
(Jaan Manitski)

Hariu Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2006

MAJANDUSAASTA KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Alfa Property OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2005. aasta lõpuks kogunenud kahjum alljärgnevalt:

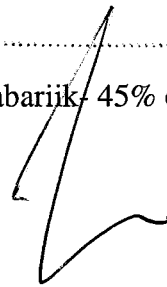
tulevaste perioodide kasumi arvelt – 3 958 986 krooni



30 -06- 2006

Osanike nimekiri

- 1) Boko Tables Holland B.W.- 10% osakutest
- 2) Jaan Manitski, isikukood 34203070222, elukoht Tallinn, Eesti Vabariik- 45% osakutest
- 3) Apollon Holding OÜ, registri number 10279598 - 45% osakutest

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' shape with a horizontal stroke at the top and a curved bottom.