

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Alfa Property

registrikood: 10572789

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 50
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10614

telefon: +372 6264500

e-posti aadress: jaanus@apollon.ee, jmanitski@hotmail.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 Raha	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12

Tegevusaruanne

OÜ Alfa Property kanti äriregistrisse 11.08.1999.a.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvara tehingud, kinnisvara haldamine ja arendustegevus. Ettevõtte arendab Tallinnas Paldiski mnt 50 asuvat kinnistut, millel hetkel asub Tallinna Hipodroom. 2012 aastal võeti Tallinna Linnavalitsuse poolt lõplikult vastu ala äri- ja elamumaa detailplaneering.

2011. aasta müügitulu oli 24 087 eurot, kahjum 11 553 eurot. 2012. aasta müügitulu oli 13 426 eurot, kahjum 86 536 eurot. Kahjum on tingitud investeeringutest detailplaneeringusse, ala korrashoiust ning tegevuskuludest.

OÜ Alfa Property juhatuses on kaks liiget. Juhatuse liikmetele tasu aruandeaastal ei arvestatud. Töötajaid ei olnud.

2013 aastal jätkatakse kinnistu arendustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	3 767	24 844
Nõuded ja ettemaksed	62 740	64 934
Kokku käibevara	66 507	89 778
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	1 664 474	1 678 815
Kokku põhivara	1 664 474	1 678 815
Kokku varad	1 730 981	1 768 593
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 800 471	1 760 140
Võlad ja ettemaksed	8 643	50
Kokku lühiajalised kohustused	1 809 114	1 760 190
Kokku kohustused	1 809 114	1 760 190
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Ülekurss	498 511	498 511
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-515 668	-504 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-86 536	-11 553
Kokku omakapital	-78 133	8 403
Kokku kohustused ja omakapital	1 730 981	1 768 593

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	13 426	24 087
Muud äritulud	0	22 369
Mitmesugused tegevuskulud	-52 401	-27 626
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 598	-30 417
Muud ärikulud	-25 977	0
Ärikasum (kahjum)	-86 550	-11 587
Finantstulud ja -kulud	14	34
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-86 536	-11 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-86 536	-11 553

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-86 550	-11 587
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 598	30 417
Kokku korrigeerimised	21 598	30 417
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 194	17 659
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 593	30
Kokku rahavood äritegevusest	-54 165	36 519
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 257	-13 479
Laekunud intressid	14	34
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 243	-13 445
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	40 331	70 300
Saadud laenude tagasimaksed	0	-88 990
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	40 331	-18 690
Kokku rahavood	-21 077	4 384
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 844	20 460
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 077	4 384
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 767	24 844

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	498 511	-504 119	19 957
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju				0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	25 565	498 511	-504 119	19 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-11 553	-11 553
Muud muutused omakapitalis	-5		4	-1
31.12.2011	25 560	498 511	-515 668	8 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-86 536	-86 536
31.12.2012	25 560	498 511	-602 204	-78 133

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 8-20% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Vastavalt vara kasutamise eesmärgist on ettevõtte rühmitanud materiaalse põhivara kinnisvarainvesteeringuks.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 21/79 (kuni 31. detsember 2009 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31.12.2010 kehtis maksumäär 21/79) 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.

Tulud

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	3 767	24 844
Kokku raha	3 767	24 844

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	325	0
Ettemaksukonto jääk	4 392	13 716
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 717	13 716

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	57 729	57 729		
Kokku muud nõuded	57 729	57 729		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	51 129	51 129		
Kokku muud nõuded	51 129	51 129		

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 169 652	969 851	2 139 503
Akumuleeritud kulum	0	-443 750	-443 750
Jääkmaksumus	1 169 652	526 101	1 695 753
Ostud ja parendused		13 479	13 479
Amortisatsioonikulu		-30 417	-30 417
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 169 652	983 330	2 152 982
Akumuleeritud kulum	0	-474 167	-474 167
Jääkmaksumus	1 169 652	509 163	1 678 815
Ostud ja parendused		7 257	7 257
Amortisatsioonikulu		-21 598	-21 598
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 169 652	990 587	2 160 239
Akumuleeritud kulum	0	-495 765	-495 765
Jääkmaksumus	1 169 652	494 822	1 664 474

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 301	24 087
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-43 652	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud saadud laenud	1 800 471	1 800 471			0	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	1 800 471	1 800 471					
Laenukohustused kokku	1 800 471	1 800 471					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud saadud laenud	1 760 140	1 760 140			0	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	1 760 140	1 760 140					
Laenukohustused kokku	1 760 140	1 760 140					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 633	6 633		
Saadud ettemaksed	2 010	2 010		
Muud saadud ettemaksed	2 010	2 010		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 643	8 643		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	50	50		
Kokku võlad ja ettemaksed	50	50		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	25 560	25 560
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 426	24 087
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 426	24 087
Kokku müügitulu	13 426	24 087
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	13 301	23 844
Kinnisvara haldus tasu eest	125	243
Kokku müügitulu	13 426	24 087

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 729	3 259	51 129	1 760 140
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 801 911		

2012	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 652	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	40 331

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

28.02.2013 on Äriregistris registreeritud ettevõtte osanike otsuse alusel muutmiskanne, millega suurendati osakapitali 20 euro ja ülekursi 299 980 euro võrra. Osanike laenu vähendati kokku 300 000 euro võrra, mis jaotus vastavalt osaluse protsendile.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2013

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	31.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Alfa Property osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Alfa Property raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Osaühing Alfa Property finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu aastaaruande lisale 11 "Sündmused pärast bilansipäeva", mille järgi ettevõtte on oma netovara taastanud.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeauditiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 238

Tulika 19, Tallinn

28.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	28.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-515 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-86 536
Kokku	-602 204
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-602 204
Kokku	-602 204

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-515 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-86 536
Kokku	-602 204
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-602 204
Kokku	-602 204

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13426	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264500
E-posti aadress	jmanitski@hotmail.com
E-posti aadress	jaanus@apollon.ee