

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Alfa Property kanti äriregistrisse 1999.a.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvaratehingud, 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. 2013 aastal tegeleti aktiivselt läbirääkimistega erinevate arendajate ja ehitusettevõtjatega.

2012. aasta müügitulu oli 13 426 eurot, kahjum 86 536 eurot. 2013. aasta müügitulu oli 13 016 eurot, kahjum 129 950 eurot. Kahjum oli tingitud investeeringutest ala arendusse ja korrashoidu ning tegevuskuludest.

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

2014 aastal jätkatakse kinnistu arendustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	15 791	3 767
Nõuded ja ettemaksed	101 229	62 740
Kokku käibevara	117 020	66 507
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	2 482 306	1 664 474
Kokku põhivara	2 482 306	1 664 474
Kokku varad	2 599 326	1 730 981
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 492 547	1 800 471
Võlad ja ettemaksed	14 862	8 643
Kokku lühiajalised kohustused	2 507 409	1 809 114
Kokku kohustused	2 507 409	1 809 114
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 580	25 560
Ülekurss	798 491	498 511
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-602 204	-515 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129 950	-86 536
Kokku omakapital	91 917	-78 133
Kokku kohustused ja omakapital	2 599 326	1 730 981

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	13 016	13 426
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98	0
Mitmesugused tegevuskulud	-116 675	-52 401
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-207	-21 598
Muud ärikulud	-25 990	-25 977
Kokku ärikasum (-kahjum)	-129 954	-86 550
Muud finantstulud ja -kulud	4	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-129 950	-86 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129 950	-86 550

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-129 954	-86 550
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	207	21 598
Kokku korrigeerimised	207	21 598
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-38 489	2 194
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 219	8 593
Kokku rahavood äritegevusest	-162 017	-54 165
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-818 039	-7 257
Laekunud intressid	4	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-818 035	-7 243
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	692 076	40 331
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	300 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	992 076	40 331
Kokku rahavood	12 024	-21 077
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 767	24 844
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 024	-21 077
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 791	3 767

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-129 950	-129 950
Emiteeritud osakapital	20	299 980		300 000
31.12.2013	25 580	798 491	-732 154	91 917

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2013. 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.

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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	15 791	3 767

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 282	325
Ettemaksukonto jääk	20 018	4 392
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 300	4 717

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	77 729	77 729		
Laen	77 729	77 729		
Kokku muud nõuded	77 729	77 729		
	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		

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	810 339	7 700	818 039
Amortisatsioonikulu		-207	-207
Ümberklassifitseerimised	126 318	-126 318	0
31.12.2013			
Soetusmaksumus	2 106 309	871 969	2 978 278
Akumuleeritud kulum	0	-495 972	-495 972
Jääkmaksumus	2 106 309	375 997	2 482 306

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 017	13 301
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-50 733	-43 652

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Saa	2 492 547	2 492 547					
Lühiajalised laenud kokku	2 492 547	2 492 547					
Laenukohustused kokku	2 492 547	2 492 547					

	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					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	12 562	12 562		
Saadud ettemaksed	2 300	2 300		
Muud saadud ettemaksed	2 300	2 300		
Kokku võlad ja ettemaksed	14 862	14 862		

	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		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	25 580	25 560
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 016	13 426
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 016	13 426
Kokku müügitulu	13 016	13 426
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	13 016	13 301
Kinnisvara haldus tasu eest	0	125
Kokku müügitulu	13 016	13 426

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	648	57 729	3 259
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 493 987		1 801 911

2013	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 660	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	692 076

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.10.2014

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	17.10.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

Osaühing Alfa Property osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing Alfa Property raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja täiendavaid andmeid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatuse töövõttud*. ISRE (Eesti) 2400 nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatusele ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane), analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et osaühing Alfa Property raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades osaühing Alfa Property finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeaudiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 238

Tulika 19

Tallinn

23.10.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	23.10.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-602 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129 950
Kokku	-732 154
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-732 154
Kokku	-732 154

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-602 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129 950
Kokku	-732 154

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13016	100.00%	Jah

Sidevahendid

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