

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Alvekest

registrikood: 11724669

tänava/talu nimi, Masti 12-11

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11911

telefon: +372 5015981

e-posti aadress: pank.pille@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte jätkas tavapärast tegevust kinnisvarainvesteeringute ja konsultatsioonide alal ning kavatseb sellega jätkata ka 2017. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 395	11 500	
Finantsinvesteeringud	71 955	0	
Nõuded ja ettemaksed	206 123	207 783	2
Kokku käibevarad	279 473	219 283	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	
Kinnisvarainvesteeringud	590 819	604 431	4
Materiaalsed põhivarad	42 097	49 189	5
Kokku põhivarad	635 472	656 176	
Kokku varad	914 945	875 459	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	74 838	56 992	9
Võlad ja ettemaksed	97 300	97 226	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	172 138	154 218	
Kokku kohustised	172 138	154 218	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Ülekurss	504 263	504 263	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 948	209 728	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 566	220	
Kokku omakapital	742 807	721 241	
Kokku kohustised ja omakapital	914 945	875 459	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	53 662	41 459	
Muud äritulud	26	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 611	-16 415	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 276	-8 942	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 369	-21 572	
Muud ärikulud	-2 178	-430	
Ärikasum (kahjum)	-1 746	-5 900	
Muud finantstulud ja -kulud	23 312	6 120	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 566	220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 566	220	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alvekest OÜ 2016. 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 eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulise tähtajaga deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja fondidesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse finantsvarad, mida tõenäoliselt ei realiseerita lähema 12 kuu jooksul.

Finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses kuna õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav. Soetusmaksumuses kajastatud finantsinvesteeringud on alla hinnatud kaetava väärtuseni.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering arvele tema soetusmaksumuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ja ettemakseid hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega miinus vajadusel allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-10% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	92	92
Ostjatelt laekumata arved	92	92
Muud nõuded	205 796	205 796
Laenunõuded	182 677	182 677
Intressinõuded	23 119	23 119
Ettemaksed	235	235
Muud makstud ettemaksed	235	235
Kokku nõuded ja ettemaksed	206 123	206 123
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 698	1 698
Ostjatelt laekumata arved	1 698	1 698
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28	28
Muud nõuded	205 796	205 796
Laenunõuded	182 677	182 677
Intressinõuded	23 119	23 119
Ettemaksed	261	261
Tulevaste perioodide kulud	234	234
Muud makstud ettemaksed	27	27
Kokku nõuded ja ettemaksed	207 783	207 783

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	224	
Ettemaksukonto jääk		28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	224	28

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	663 706	663 706
Akumuleeritud kulum	-50 812	-50 812
Jääkmaksumus	612 894	612 894
Ostud ja parendused	5 065	5 065
Amortisatsioonikulu	-13 528	-13 528
31.12.2015		
Soetusmaksumus	668 771	668 771
Akumuleeritud kulum	-64 340	-64 340
Jääkmaksumus	604 431	604 431
Amortisatsioonikulu	-13 612	-13 612
31.12.2016		
Soetusmaksumus	668 771	668 771
Akumuleeritud kulum	-77 952	-77 952
Jääkmaksumus	590 819	590 819

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	70 993	70 993	4 984	75 977
Akumuleeritud kulum	-15 381	-15 381	-3 363	-18 744
Jääkmaksumus	55 612	55 612	1 621	57 233
Amortisatsioonikulu	-7 099	-7 099	-945	-8 044
31.12.2015				
Soetusmaksumus	70 993	70 993	4 984	75 977
Akumuleeritud kulum	-22 480	-22 480	-4 308	-26 788
Jääkmaksumus	48 513	48 513	676	49 189
Ostud ja parendused			665	665
Muud ostud ja parendused			665	665
Amortisatsioonikulu	-7 099	-7 099	-658	-7 757
31.12.2016				
Soetusmaksumus	70 993	70 993	5 649	76 642
Akumuleeritud kulum	-29 579	-29 579	-4 966	-34 545
Jääkmaksumus	41 414	41 414	683	42 097

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 819	1 819
Maksuvõlad	224	224
Muud võlad	94 677	94 677
Dividendivõlad	94 677	94 677
Saadud ettemaksed	580	580
Muud saadud ettemaksed	580	580
Kokku võlad ja ettemaksed	97 300	97 300
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 872	1 872
Muud võlad	94 677	94 677
Dividendivõlad	94 677	94 677
Saadud ettemaksed	677	677
Muud saadud ettemaksed	677	677
Kokku võlad ja ettemaksed	97 226	97 226

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu	0	6 120
Kasum väärtpaberitehingutelt	27 606	0
Väärtpaberite ümberhindlus	-4 294	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	23 312	6 120

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	74 838	56 993

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2017

OÜ Alvekest (registrikood: 11724669) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE PANK	Juhatuse liige	30.06.2017
Resolutsioon:	Ettevõttele kujunes 2016. aasta positiivseks. 2017. aastal edeneme edasi.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 566
Kokku	231 514
Jaotamine	
Kokku	231 514

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 566
Kokku	231 514
Jaotamine	
Kokku	231 514

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	46996	87.58%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	6666	12.42%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pille Pank	47504044243	Tallinn, Harju maakond, Eesti	100000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5015981
E-posti aadress	pank.pille@gmail.com