

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Alterate

registrikood: 10955674

tänavanimi: Kopliranna tn 49

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11713

e-posti aadress: endel.siff@primos.ee

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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Alterate asutati 2003. aastal. OÜ Alterate varaks on Tallinnas, Madala tn 16 asuv kinnistu, millele 2008. aastal kehtestati detailplaneering. 2015. aastal alustati 14-korruselise korterelamu kinnisvara arenguprojektiga. 2016. aastal olid sõlmitud laenuleping AS LHV Pangaga ning projekteerimis-ehitustööde töövõtuleping OÜ Mitt&Perlebach'iga. 2017. aastal alustati ehitustöödega, mida plaanitakse lõpetada suvel 2018.

Tulud, kulud ja kasum

2017.aastal polnud osaühingul Alterate müügitulu. Ettevõtte majandustegevuse tulemuseks oli 130 765 euro suurune kahjum. Ettevõtte kulusid moodustasid peamiselt leanude intressikulud.

<i>Peamised finantssuhtarvud</i>	2017	2016
Likviidsuskordaja	1,00	1,95

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Likviidsuskordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Personal

2017. aastal ei olnud OÜ-s Alterate ühtegi töötajat. Juhatusel liikmeid ei tasustatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2018 aastal planeeritakse tähtaegselt lõpetada Madala 16 korterelamu ehitust ning edukalt täita korterite müügiplaani.

Endel Siff
Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137 642	120 939	
Nõuded ja ettemaksed	91 565	27 831	2
Varud	4 012 968	233 739	3
Kokku käibevarad	4 242 175	382 509	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	0	15 799	5
Kokku põhivarad	0	15 799	
Kokku varad	4 242 175	398 308	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 396 280	0	6
Võlad ja ettemaksed	831 788	195 936	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 228 068	195 936	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 000	62 500	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 000	62 500	
Kokku kohustised	4 233 068	258 436	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	8
Ülekurss	505 903	505 903	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-372 422	-332 226	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-130 765	-40 196	
Kokku omakapital	9 107	139 872	
Kokku kohustised ja omakapital	4 242 175	398 308	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 631	-32 349	9
Muud ärikulud	-33	-1 140	
Ärikasum (kahjum)	-3 664	-33 489	
Intressitulud	9	2	
Intressikulud	-127 110	-6 709	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-130 765	-40 196	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-130 765	-40 196	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alterate 2017. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Ettevõtte juhtkond on koostanud lühendatud raamatupidamise aruande. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

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 või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara 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. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Varud

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti kajastatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks ja ehitusjärgus elamuid, mida ehitatakse müügiks. Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest. Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 5 aastat.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on osanikud ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ning muud isikud, kelle üle nimetatud isikutel on oluline mõju.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	65 220	65 220	0	0	4
Ettemaksed	26 345	26 345	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	26 345	26 345	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 565	91 565	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 400	20 400	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 400	20 400	0	0	
Ettemaksed	7 431	7 431	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 431	7 431	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 831	27 831	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	3 843 724	64 495
Maa	169 244	169 244
Kokku varud	4 012 968	233 739

Varudena on kajastatud ehitusjärgus olev kinnistu Madala 16, Tallinn.

Varude neto realiseerimismaksumus billansipäeva seisuga on kõrgem kui varude soetusmaksumus ja seega puudub vajadus varude allahindamiseks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	62 928	0	0	7 909
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	50
Ettemaksukonto jääk	2 292		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	65 220	0	0	7 959

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	15 799	15 799	15 799
Jääkmaksumus	15 799	15 799	15 799
31.12.2016			
Soetusmaksumus	15 799	15 799	15 799
Jääkmaksumus	15 799	15 799	15 799
Ümberliigitamised	-15 799	-15 799	-15 799
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	-15 799	-15 799	-15 799
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustused emaettevõtja ees	457 500	457 500			3%;4%	EUR	31.12.2018	10
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	2 938 780	2 938 780			3,95%+6-kuu Euribor	EUR	09.11.2018	
Lühiajalised laenud kokku	3 396 280	3 396 280						
Pikaajalised laenud								
Laenukohustused teiste kontserni ettevõtete eest	5 000	0	5 000	0	3%	EUR	31.12.2019	10
Pikaajalised laenud kokku	5 000	0	5 000	0				
Laenukohustised kokku	3 401 280	3 396 280	5 000	0				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Laenukohustused emaettevõtja ees	57 500	0	57 500	0	3%;4%	EUR	31.12.2018	10
Laenukohustused teiste kontserni ettevõtete eest	5 000	0	5 000	0	3%	EUR	31.12.2018	10
Pikaajalised võlakirjad kokku	62 500	0	62 500	0				
Laenukohustised kokku	62 500	0	62 500	0				

AS LHV Pank kasuks on seatud pikaajalise laenu tagatiseks hüpoteek Tallinnas, Madala tn 16 asuvale elumumaale hüpoteegisummaga 7 150 000 eurot.

Madala tn 16 kinnistu koos lõpetamata ehitusega on kajastatud bilansis seisuga 31.12.2017.a. soetusmaksumuses summas 4 012 968 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	415 479	415 479	0	0
Muud võlad	25 529	25 529	0	0
Intressivõlad	24 142	24 142	0	0
Muud viitvõlad	1 387	1 387	0	0
Saadud ettemaksed	390 780	390 780	0	0
Muud saadud ettemaksed	390 780	390 780	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	831 788	831 788	0	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 807	2 807	0	0
Maksuvõlad	7 959	7 959	0	0
Muud võlad	11 748	11 748	0	0
Intressivõlad	2 748	2 748	0	0
Muud viitvõlad	9 000	9 000	0	0
Saadud ettemaksed	173 422	173 422	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	195 936	195 936	0	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	6 391	6 391

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-107	-348
Elektrienergia	-107	-348
Riiklikud ja kohalikud maksud	-720	-1 018
Riigilõivud	0	-4 556
Ostetud teenused	-1 266	-14 099
Kinnistu hoolduskulud	-1 495	-1 320
Pangateenus	-43	-11 008
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 631	-32 349

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Primos
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	474 755	60 011
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 187	14 237

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
OÜ Primos	400 000	4%	EUR	31.12.2018

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	11 000	4%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 495	0

Kohustised seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2017.a. koosnevad laenudest emaettevõtja ees põhisummas 457 500 eurot ja intressidest summas 17 255 eurot ning samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ees laenudest põhisummas 5 000 eurot, intressidest summas 387 eurot ja kohustistest maksmata arvete eest summas 10 800 eurot (seisuga 31.12.2016.a. emaettevõtja ees laenudest põhisummas 57 500 eurot ja intressidest summas 2 511 eurot ning samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ees laenudest põhisummas 5 000 eurot, intressidest summas 237 eurot ja muude kohustistest summas 9 000 eurot).

2017 aastal soetati seotud osapooltelt teenuseid summas 1 495 eurot (2016.aastal teenuseid summas 0 eurot).

Arvestatud intressikulu seotud osapooltelt on 14 894 eurot (2016.a on 1 896 eurot).

Laenukohustuste tingimused on avalikustatud Lisas 6.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

Osaühing Alterate (registrikood: 10955674) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDEL SIFF	Juhatuse liige	29.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Alterate osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Alterate raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) 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 ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Alterate finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Dontševski

Vandeaudiitori number 248

DNW Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 284

Jõe tn 2b, Tallinn, Harju maakond, 10151

02.07.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alterate (registrikood: 10955674) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM DONTŠEVSKI	Vandeaudiitor	02.07.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-372 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-130 765
Kokku	-503 187
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-503 187
Kokku	-503 187

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Primos	10775765	Eesti	6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	endel.siff@primos.ee