

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Alfa Property

registrikood: 10572789

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 50
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10614

telefon: +372 6264500

e-posti aadress: jaanus@apollon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

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. 2015 aastast alates on tegeletud aktiivselt läbirääkimistega erinevate arendajate ja ehitusettevõtjatega.

2017. aasta müügitulu oli 18 tuhat eurot, kahjum 11 tuhat eurot. Kahjum oli tingitud investeeringutest ala arendusse ja korrashoidu ning muudest tegevuskuludest. 2018. aasta müügitulu oli 29 tuhat eurot, äritulud 1,3 miljonit eurot, intressitulu 75 tuhat eurot ja kasum 1,3 miljonit eurot.

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

2019 aastal jätkatakse kinnistu müügi ja arendustegevusega. Käimas on plaan Hipodroomi kolimiseks Keila valda.

Majandusliku sisu puudumise tõttu suhtarve ei avaldata

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	8 225	13 382
Nõuded ja ettemaksed	184 810	184 116
Kokku käibevarad	193 035	197 498
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 940	3 940
Nõuded ja ettemaksed	1 585 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	2 282 495	2 536 106
Kokku põhivarad	3 871 435	2 540 046
Kokku varad	4 064 470	2 737 544
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 688 667	2 688 667
Võlad ja ettemaksed	4 694	4 159
Kokku lühiajalised kohustised	2 693 361	2 692 826
Kokku kohustised	2 693 361	2 692 826
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 600	25 580
Registreerimata osakapital	0	20
Ülekurss	838 471	838 471
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-819 353	-808 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 326 391	-10 928
Kokku omakapital	1 371 109	44 718
Kokku kohustised ja omakapital	4 064 470	2 737 544

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	28 575	18 365
Muud äritulud	1 256 389	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 370	-660
Mitmesugused tegevuskulud	-30 198	-28 620
Muud ärikulud	-5	-14
Ärikasum (kahjum)	1 251 391	-10 929
Intressitulud	75 000	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 326 391	-10 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 326 391	-10 928

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 konsolideeritud aruannet ei koostata ning sama seaduse §15 alusel koostatakse aruanne väikeettevõtja aruandluse nõudeid rahuldavas mahus.

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.

Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 8-20% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalsed 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 maksamise 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 alates 01.01.2015 maksumääraga 20/80 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 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 581	1 581	
Ostjatelt laekumata arved	1 581	1 581	
Muud nõuded	1 768 229	183 229	1 585 000
Laenunõuded	1 693 229	183 229	1 510 000
Intressinõuded	75 000		75 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 769 810	184 810	1 585 000

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	121	121	
Ostjatelt laekumata arved	121	121	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	138	138	
Muud nõuded	183 857	183 857	
Laenunõuded	183 229	183 229	
Intressinõuded	628	628	
Kokku nõuded ja ettemaksed	184 116	184 116	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		125		350
Ettemaksukonto jääk	0		138	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		125	138	350

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14183205	Hipodroomi Infra OÜ	Eesti	taristu haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Hipodroomi Infra OÜ	2 690	2 690
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 690	2 690

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14159543	Hipodroomi 15 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Hipodroomi 15 OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 693 229	183 229	1 510 000			
Laen 2	1 510 000		1 510 000	10%	EUR	29.11.2021
Laen 1	183 229	183 229				
Intressinõuded	75 000		75 000			
Intress laenult 2	75 000		75 000			
Kokku muud nõuded	1 768 229	183 229	1 585 000			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	183 229	183 229				
Intressinõuded	628	628				
Kokku muud nõuded	183 857	183 857				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2016	
Soetusmaksumus	3 032 078
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 536 106
31.12.2017	
Soetusmaksumus	3 032 078
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 536 106
Müügid	-253 611
31.12.2018	
Soetusmaksumus	2 778 467
Akumuleeritud kulum	-495 972
Jääkmaksumus	2 282 495

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 200	17 809
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-87	-87

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	2 688 667	2 688 667		
Lühiajalised laenud kokku	2 688 667	2 688 667		
Laenukohustised kokku	2 688 667	2 688 667		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	2 688 667	2 688 667		
Lühiajalised laenud kokku	2 688 667	2 688 667		
Laenukohustised kokku	2 688 667	2 688 667		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	919	919
Maksuvõlad	125	125
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Saadud ettemaksed	2 400	2 400
Kokku võlad ja ettemaksed	4 694	4 694

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	159	159
Maksuvõlad	350	350
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Saadud ettemaksed	2 400	2 400
Kokku võlad ja ettemaksed	4 159	4 159

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	25 600	25 580
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 575	18 365
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 575	18 365
Kokku müügitulu	28 575	18 365
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	25 200	17 809
Kõrvalteenuste müük	3 375	556
Kokku müügitulu	28 575	18 365

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 256 389	0
Kokku muud äritulud	1 256 389	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Raamatupidamine ja audit	-1 824	-2 424
Maamaks	-25 972	-25 972
Muud	-2 402	-224
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 198	-28 620

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 585 000		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 688 667	2 688 667

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
laen	1 510 000	10%	EUR	28.11.2021

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
osanike laenud	177 764

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 824	1 757

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ülemaailmse epideemia puhkemine 2020. aasta veebruarist põhjustab märkimisväärset majandusliku ebakindluse kasvu. Majanduspoliitiliste otsuste mõju epideemia tagajärgede leevendamiseks ei ole aruande koostamise hetkeks selge. Nimetud asjaolul on otsene seos aruandes juhtkonna hinnangute kehtivusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2020

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	24.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing Alfa Property osanikele

Oleme üle vaadanud Osäühing Alfa Property raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 eetikanõudeid.

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 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 Osäühing Alfa Property finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et pikaajaliste investeeringute finantseerimine on toimunud lühiajaliste laenudega. Vastavalt lisale 14 on kogu lühiajalise finantseerimisega seotud kohustus osanike ees. Aruanne on koostatud eeldusel, et finantseerimise lühiajalisus ei too kaasa muutusi investeerimistegevuses. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeaudiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 238

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

11.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	11.05.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-819 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 326 391
Kokku	507 038
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	507 038
Kokku	507 038

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-819 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 326 391
Kokku	507 038
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	507 038
Kokku	507 038

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28575	100.00%	Jah

Sidevahendid

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