

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Osaühing Alfamaster

**registrikood:** 11396231

**tänavatalu nimi,** Tõru tee 5

**maja ja korteri number:**

**küla:** Randvere küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 74001

**telefon:** +372 53833799, +372 56227220

**e-posti aadress:** kinnisvara@alfamaster.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Müügitulu                   | 7 |
| Lisa 3 Tööjõukulud                 | 7 |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

1. Kinnisvara rent ja haldamine
2. Kindlustuse müük

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 9 334          | 5 938          |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 062          | 994            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 406            | 1 265          |
| Varud                                        | 114            | 0              |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>10 916</b>  | <b>8 197</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 163 903        | 163 961        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 10 125         | 11 173         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>174 028</b> | <b>175 134</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>184 944</b> | <b>183 331</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 19 153         | 16 942         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 16 235         | 16 607         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>35 388</b>  | <b>33 549</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 46 603         | 54 430         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>46 603</b>  | <b>54 430</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>81 991</b>  | <b>87 979</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 4 556          | 4 556          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 90 793         | 88 732         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 604          | 2 064          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>102 953</b> | <b>95 352</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>184 944</b> | <b>183 331</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021         | 2020         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 26 349       | 24 331       | 2       |
| Muud äritulud                               | 1 870        | 450          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 338       | -2 647       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -10 462      | -9 692       |         |
| Tööjõukulud                                 | 0            | -3 705       | 3       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -4 860       | -4 467       |         |
| Muud ärikulud                               | -6           | -15          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>9 553</b> | <b>4 255</b> |         |
| Intressikulud                               | -1 949       | -2 194       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>7 604</b> | <b>2 061</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>7 604</b> | <b>2 061</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud hindamisalused

Alfamaster OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Alfamaster OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsusest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Alfamaster jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontol olevat raha.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 319,56 EUR'i ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamis väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| -maa                    | 8%aastas     |
| -masinad ja seadmed     | 25%aastas    |
| -arvutustehnika         | 30%aastas    |
| -kontorimööbel          | 25%aastas    |
| -transpordivahendid     | 20-25%aastas |
| -tööriistad ja inventar | 25-30%aastas |
| -kinnisvara             | 0% aastas    |

### Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

### Tulud

Tulu kaupade müügist ja teenuste osutamisest 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. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kuluseid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks on:

- a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud.
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Müügitulu (eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 26 349        | 24 331        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>26 349</b> | <b>24 331</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>26 349</b> | <b>24 331</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| kinnisvara                                  | 26 349        | 24 331        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>26 349</b> | <b>24 331</b> |

## Lisa 3 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2021     | 2020         |
|------------------------------------------------|----------|--------------|
| Palgakulu                                      | 0        | 3 015        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 0        | 688          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>0</b> | <b>3 703</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 0        | 1            |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus                     | Alfamaster OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud | Eesti         |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja           | -             |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud        | -             |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 0           | 3 016       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.08.2022

**Osaühing Alfamaster (registrikood: 11396231) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| LILY ULJAS         | Juhatuse liige     | 12.08.2022           |
| Resolutsioon:      | allkirjastama      |                      |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 90 793        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 604         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>98 397</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| -                                            | 0             |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>0</b>      |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 6820       | 23797           | 90.31%      | Jah            |
| Kahjukindlustus                                      | 65121      | 2552            | 9.69%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Paavo Uljas    | 36602230021                         | Eesti             | 2278 EUR (Lihtomand)      |
| Lily Uljas     | 46410200349                         | Eesti             | 2278 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56227220            |
| Mobiiltelefon   | +372 53833799            |
| E-posti aadress | kinnisvara@alfamaster.ee |