

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Alfa Property

registrikood: 10572789

tänava/talu nimi, Merimetsa tee 8
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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Laenunõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Alfa Property kanti Äriregistrisse 1999.a.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine ja arendustegevus. Ettevõtte arendab Tallinnas Paldiski maanteel asuvaid kinnistuid, millel veel asub Tallinna Hipodroom. Hipodroom on kolitud Saue valda Tuula külla, kus on valminud uus rada ja osad tallid.

2012 aastal võeti Tallinna Linnavalitsuse poolt lõplikult vastu ala äri- ja elamumaa detailplaneering. 2015 aastast alates on tegeletud aktiivselt läbirääkimistega erinevate arendajate ja ehitusettevõtjatega.

2023. jõuti linnavalitsusega kokkuleppele sadeveekollektori ehitamise tingimuste osas ning sõlmiti leping. Tegeleti projekteerimistöödega ning suheldi potentsiaalsete ostjatega.

2023. aastal saadi esimesed ehitusload taristule ja sõlmiti ostu-müügi leping järjekordse osa kinnistute võõrandamiseks. 172 tuhandest m² on tänaseks uue omaniku leidnud 28,6 tuhat m² ja ühisarenduses on 10 tuhat m². 11 tuhat m² on eellepinguga kaetud.

2024. aastal jätkatakse kinnistute müügi- ja arendustegevusega.

2022. aasta muud kulud olid 53,5 tuhat eurot, finantskulud 112,4 tuhat eurot ja kahjum 165,9 tuhat eurot. 2023. aasta tulu oli 5 023 tuhat eurot, muud kulud olid 112 tuhat eurot, finantstulud 158 tuhat eurot ja aasta lõpetati 5 069 tuhande eurose kasumiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 791 203	1 050 625	
Nõuded ja ettemaksed	4 111 380	91 312	2
Kokku käibevarad	9 902 583	1 141 937	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	1 250	4
Nõuded ja ettemaksed	2 644 671	6 410 472	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 638 994	2 448 846	6
Kokku põhivarad	5 284 915	8 860 568	
Kokku varad	15 187 498	10 002 505	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	47 720	15 717	8
Kokku lühiajalised kohustised	47 720	15 717	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 147 295	2 063 236	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 147 295	2 063 236	
Kokku kohustised	2 195 015	2 078 953	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	9
Ülekurss	838 471	838 471	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 059 481	7 225 407	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 068 931	-165 926	
Kokku omakapital	12 992 483	7 923 552	
Kokku kohustised ja omakapital	15 187 498	10 002 505	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	5 022 738	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 541	-12 096	
Mitmesugused tegevuskulud	-77 178	-41 421	
Ärikasum (kahjum)	4 911 019	-53 517	
Muud finantstulud ja -kulud	157 912	-112 409	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 068 931	-165 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 068 931	-165 926	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alfa Property OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes ja aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruande kehtestatud nõuetest.

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

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Edasine kajastamine konsolideerimata aruannetes toimub soetusmaksumuses.

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis ostumeetodil. Edasine kajastamine konsolideerimata aruannetes toimub soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstaksedividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Ettevõtte tulumaksumäär on 20/80 netosummalt. Alates 2019. aastast saab rakendada madalamat maksumäära 14/86 regulaarsete dividendiväljamaksete ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. 2018. a on esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Tulumaksukohustus ja tulumaksukulu kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 856 954	3 856 954			
Ostjatelt laekumata arved	3 856 954	3 856 954			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64 602	64 602			3
Laenunõuded	2 646 671	2 000		2 644 671	5
Muud nõuded	186 774	186 774			
Intressinõuded	186 774	186 774			
Ettemaksed	1 050	1 050			
Muud makstud ettemaksed	1 050	1 050			
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 756 051	4 111 380		2 644 671	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 782 264	10 800	3 771 464		
Ostjatelt laekumata arved	3 782 264	10 800	3 771 464		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 048	3 048			3
Laenunõuded	2 641 008	2 000		2 639 008	5
Muud nõuded	74 564	74 564			
Intressinõuded	74 564	74 564			
Ettemaksed	900	900			
Muud makstud ettemaksed	900	900			
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 501 784	91 312	3 771 464	2 639 008	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	7 762	808
Ettemaksukonto jääk	56 840	2 240
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64 602	3 048

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14159543	Hipodroomi Development OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Hipodroomi Development OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta			
Laen 1	144 671		144 671	0%	EUR	2029
Laen 2	2 000	2 000		0%	EUR	2024
Laen 4	2 500 000		2 500 000	2,5%	EUR	2035
Laenunõuded	2 646 671	2 000	2 644 671			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta			
Laen 1	139 008		139 008	0%	EUR	2029
Laen 2	2 000	2 000		0%	EUR	2023
Laen 4	2 500 000		2 500 000	2,5%	EUR	2035
Laenunõuded	2 641 008	2 000	2 639 008			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 584 358	495 972	860 858	2 941 188
Akumuleeritud kulum		-495 972		-495 972
Jääkmaksumus	1 584 358	0	860 858	2 445 216
Ostud ja parendused			3 630	3 630
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 584 358	495 972	864 488	2 944 818
Akumuleeritud kulum		-495 972		-495 972
Jääkmaksumus	1 584 358	0	864 488	2 448 846
Ostud ja parendused			378 410	378 410
Müügid	-188 262			-188 262
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 396 096	495 972	1 242 898	3 134 966
Akumuleeritud kulum		-495 972		-495 972
Jääkmaksumus	1 396 096	0	1 242 898	2 638 994

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	5 211 000	0

2020.aastal müüdi osaliselt maa, mille müügihind lepingus oli 8 mln eurot. Vastavalt lepingule tasuti kinnistu eest 4mln eurot 12 kuu jooksul. Ülejäänud 4mln euro on pikaajaline nõue, eeldatava maksetähtajaga 31.12.2024, mida on diskonteeritud 4% määraga nüüdsväärtusesse 3 856 954 eurot (2022: 3 771 464 eurot). (vt lisa 2)

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud I	967 431			967 431	0%	EUR	2031
Omanike laenud II+III	1 179 864			1 179 864	0%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	2 147 295			2 147 295			
Laenukohustised kokku	2 147 295			2 147 295			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud I	929 560			929 560	0%	EUR	2031
Omanike laenud II+III	1 133 676			1 133 676	0%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	2 063 236			2 063 236			
Laenukohustised kokku	2 063 236			2 063 236			

Kuigi laenukohustus summas 1 179 864 (2022: 1 133 676EUR) on lepingu kohaselt lühiajaline, siis on omanikud kinnitanud, et summat lühiajaliselt sisse ei nõuta ja laen on seetõttu kajastatud diskonteeritud väärtuses. Juhtkonna hinnangul on periood 10 aastat alates 2021.a-st ja diskontomääraks on 4%. Ettevõtte saadud laenude nominaalsumma on 2 836 167EUR.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	46 470	46 470
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Kokku võlad ja ettemaksed	47 720	47 720

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 467	14 467
Muud võlad	1 250	1 250
Muud viitvõlad	1 250	1 250
Kokku võlad ja ettemaksed	15 717	15 717

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	25 600	25 600
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	5 022 738	0
Kokku muud äritulud	5 022 738	0

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud	161 561	37 608
Finantstulu/kulu nõude/kohustuse diskonteerimiselt	-3 649	-150 017
Kokku muud finantstulud ja -kulud	157 912	-112 409

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	10 800	10 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	188 774	76 564
Kokku nõuded ja ettemaksed	199 574	87 364
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	3 600
Kokku võlad ja ettemaksed	6 000	3 600

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144 671	139 008
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	2 500 000

Kokku nõuded ja ettemaksed	2 644 671	2 639 008
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 147 295	2 063 236
Kokku laenukohustised	2 147 295	2 063 236

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 635 566	5 442	2 641 008	37 500
Kokku antud laenud	2 635 566	5 442	2 641 008	37 500

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 641 008	5 663	2 646 671	112 210
Kokku antud laenud	2 641 008	5 663	2 646 671	112 210

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 982 467	2 063 236
Kokku laenukohustised	1 982 467	2 063 236

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 063 236	2 147 295
Kokku laenukohustised	2 063 236	2 147 295

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad		10 800
Kokku müüdid		10 800

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	36 000
Kokku ostetud	60 000	36 000

Antud laenude liikumise selgituseks:

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad, mille pikaajaliste antud laenude intressimäär on 0%, on 31.12.2022 seisuga nõuded kajastatud diskonteeritud väärtuses, diskontomääraks on 4%. Diskonteeritud laenudelt arvestati aruandeperioodil finantstulu 5663 eurot (2022: finantskulu 5442 eurot). Laenu nominaalsumma oli 183 229 eurot.

Saadud laenude liikumise selgituseks:

Kuigi pikaajalise seotud isikute laenukohustus summas 1 179 864 (2022: 1 133 676EUR) on lepingu kohaselt lühiajaline, siis on omanikud kinnitanud, et summat lühiajaliselt sisse ei nõuta ja laen on seetõttu kajastatud diskonteeritud väärtuses. Juhtkonna hinnangul on periood 10 aastat alates 2021.a-st ja diskontomääraks on 4%. Ettevõtte saadud laenude nominaalsumma on 2 836 167EUR. Diskonteeritud laenudelt arvestati aruandeperioodil finantst(k)ulu -84 059 eurot (2022: -80 769 eurot).

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Veebruaris 2024. aastal on seotud isiku laenuõue koos intressidega summas 2,7 miljonit eurot loovutatud omanikele ja seejärel tasaarveldatud omanike laenu kohustusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2024

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MIKK	Juhatuse liige	10.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alfa Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Alfa Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid

mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
10. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alfa Property (registrikood: 10572789) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	10.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 059 481
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 068 931
Kokku	12 128 412
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 128 412
Kokku	12 128 412

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 059 481
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 068 931
Kokku	12 128 412
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 128 412
Kokku	12 128 412

Sidevahendid

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