

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Alpter Invest OÜ

registrikood: 11139988

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Tähe tn 106c

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7300055

faks: +372 7300051

e-posti aadress: invest@alpter.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 8 Osakapital	16
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Tööjõukulud	16
Lisa 11 Seotud osapooled	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 13 Tegevuse jätkuvuse lisa	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Alpter Invest on asutatud 07.09.2005. Põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine. Ettevõttele kuuluvad kinnistud Harjumaal, Tallinna linnas, Tartumaal, Tartu linnas ning Pärnumaal, Valgamaal, Põlvamaal, Võrumaal ja Ida-Virumaal. Kinnistutel asuvates hoonetes on peamiselt teenindus- ja äripinnad ning korterid, mis on antud pikaajaliselt üürile nii ettevõtetele kui eraisikutele.

Tulud, kulud ja kasum

2023. aastal oli Alpter Invest OÜ müügitulu 1,87 miljonit eurot, mis on 2,3% rohkem kui eelmisel majandusaastal. Müügitulust moodustas 73,1% ruumide ja territooriumi üüritulu. Müügitulu koosneb 100% müügist Eestis. Majandusaastal vahendati klientidele kommunaalteenuseid kokku 471,9 tuhande euro eest. Põhitegevuse kulud moodustasid 452,2 tuhat eurot, üldhaldus- ja muud ärikulud 292,3 tuhat eurot, tööjõukulud 419,5 tuhat eurot, põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum 564,3 tuhat eurot ning intressikulud 194,2 tuhat eurot. Lõppenud majandusaasta puhaskasumiks kujunes 119,5 tuhat eurot.

<i>Peamised finantssuhtarvud</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Müügitulu	1 868 397	1 826 364	1 410 451
Müügitulu kasv (-kahanemine)	2,3%	29,5%	17,47%
Puhaskasum	119 472	205 317	68 211
Kasumi kasv (-kahanemine)	-41,8%	201%	-61%
Puhasrentaabilus	6,39%	11,24%	4,84%
ROA	0,9%	1,60%	0,58%
ROE	1,58%	2,76%	0,94%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (arvestusaasta müügitulu – eelmise arvestusaasta müügitulu) / eelmise arvestusaasta müügitulu x 100

Kasumi kasv (%) = (arvestusaasta puhaskasum – eelmise arvestusaasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum x 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku x 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) on majandusaasta lõpu seisuga 0,09, kuid ettevõtte ei esine probleeme kohustuste täitmisega - need kaetakse igakuiste üüriarvete laekumiste arvelt ning lühiajaliste kohustustena kajastatud pangalaenu on pikendatud ja refinantseeritud.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes ning saadud pangalaenu makstakse tagasi eurodes, mistõttu on valuutakursi risk madal. Ettevõtte pangalaenu intressimäär on seotud EURIBORiga, mille muutumine mõjutab ka ettevõtte intressikulusid.

Investeeringud

2023. aastal investeeriti kinnisvarasse 1,26 miljonit eurot - Idar-Virumaal Jõhvi äripargis lõpetati uue veoautokeskuse ehitus ning alustati Tartus Ravila tänaval laohoone ja Valgas kauplusehoone ehitusega. Materiaalsesse põhivara investeeriti majandusaastal 113,4 tuhat eurot - valmis kolm päikeseelektrijaama, soetati õhksoojuspumpasid ja valvesüsteeme.

Osaühingul on tütarettevõtte Kvartal Kinnisvara OÜ, mille põhitegevuseks on eluruumide üürileandmine ja kommunaalkulude vahendamine. Tütarettevõtte majandusaasta müügitulu oli 40 884 eurot ja kasum 36 548 eurot. Emaettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet.

Personal

Ettevõttes töötas majandusaastal keskmiselt 12 töötajat (taandatud täistööajale). Töö- ja puhkusetasu kulu oli 314,3 tuhat eurot ja sotsiaalmaksude kulu 105,2 tuhat eurot. Ettevõtte juhatuse liikmete tasu ei arvestatud ja tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on eesmärgiks lõpetada Tartus laohoone ehitus ja Valgas kauplusehoone ehitus ning anda ruumid rentnikutele üle. Jätkame olemasolevate hoonete parendamisega ning planeerime investeerimist uutesse kinnisvaraprojektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 662	98 255	
Nõuded ja ettemaksed	192 331	391 437	2
Varud	36 888	41 900	
Kokku käibevarad	230 881	531 592	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	23 619	23 619	
Nõuded ja ettemaksed	180 000	220 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 331 642	11 556 859	3
Materiaalsed põhivarad	533 715	510 471	4
Kokku põhivarad	13 068 976	12 310 949	
Kokku varad	13 299 857	12 842 541	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 008 356	812 832	5
Võlad ja ettemaksed	607 142	549 593	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 615 498	1 362 425	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 132 780	4 048 009	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 132 780	4 048 009	
Kokku kohustised	5 748 278	5 410 434	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 663	2 663	8
Ülekurss	5 742 007	5 742 007	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 687 181	1 481 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 472	205 317	
Kokku omakapital	7 551 579	7 432 107	
Kokku kohustised ja omakapital	13 299 857	12 842 541	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 868 397	1 826 364	9
Muud äritulud	10 408	19 389	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	159 357	121 968	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-452 182	-574 323	
Mitmesugused tegevuskulud	-290 102	-293 900	
Tööjõukulud	-419 496	-311 678	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-564 296	-512 356	3,4
Muud ärikulud	-2 164	-901	
Ärikasum (kahjum)	309 922	274 563	
Intressitulud	3 752	14 115	
Intressikulud	-194 202	-83 361	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	119 472	205 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 472	205 317	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alpter Invest OÜ 2023. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Alpter Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte kasumiaruandes muutus kommunaalteenuste vahendamise tulude ja kulude esitusviis. Varasemalt olid kommunaalteenuste tulud ja kulud omavahel saldeeritud, kuid kuna tegemist on ettevõtte põhitegevusega seotud tulude ja kuludega, siis näidatakse neid omavahel saldeerimata alates eelmisest majandusaastast.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Müügitulu	1 272 637	553 727	1 826 364
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 965	-554 358	-574 323
Mitmesugused tegevuskulud	-294 531	631	-293 900

Raha

Raha ning rahalähenditena on kajastatud raha kassas ja pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringut tütar- ja sidusettevõtjate osadesse kajastatakse soetusmaksumuses, milleks on omandatud osaluse omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Edasisel kajastamisel korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on vajadust viia läbi vara väärtuste test.

OÜ Alpter Invest ei ole kohustatud koostama konsolideeritud majandusaasta aruannet vastavalt Raamatupidamise seaduse § 29 punktile 1.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja tehtud ettemakseid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse kuludesse kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja rakendatakse amortisatsioonimäära 3-5% aastas, maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Laenukasutuse kulutused (sh intressid) kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivarana arvel olevat maad ei amortiseerita. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-8 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	5 aastat
Masinaid ja seadmed	3-12 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	3-12 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud kasulik eluiga vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Rendid

Kapitalirendid kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkmaksumuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimusel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimisühemõtetest.

Finantskohustised

Finantskohustisena on bilansis kajastatud lühi- ja pikaajalised laenukohustised, võlad ja saadud ettemaksed. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses ning eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või perioodi eest (kuu), millal

teenust osutati.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Alpter Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks tütarettevõtte, omanikud, juhatuse liikmed ja samadele omanikele ning nende perekonnaliikmetele kuuluvad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	101 132	101 132	0	
Ostjatelt laekumata arved	101 132	101 132	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43 714	43 714	0	7
Laenunõuded	218 000	38 000	180 000	11
Muud nõuded	3 046	3 046	0	
Intressinõuded	3 046	3 046	0	11
Ettemaksed	6 439	6 439	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 751	1 751	0	
Muud makstud ettemaksed	4 688	4 688	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	372 331	192 331	180 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	131 514	131 514	0	
Ostjatelt laekumata arved	131 514	131 514	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48 733	48 733	0	7
Laenunõuded	409 590	189 590	220 000	11
Muud nõuded	14 112	14 112	0	
Intressinõuded	14 112	14 112	0	11
Ettemaksed	7 488	7 488	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 429	1 429	0	
Muud makstud ettemaksed	6 059	6 059	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	611 437	391 437	220 000	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 430 149	12 898 642	86 137	14 414 928
Akumuleeritud kulum	0	-3 651 650	0	-3 651 650
Jääkmaksumus	1 430 149	9 246 992	86 137	10 763 278
Ostud ja parendused	146 038	1 098 747	11 148	1 255 933
Müügid	-2 212	0	0	-2 212
Amortisatsioonikulu	0	-460 140	0	-460 140
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 573 975	13 997 389	97 285	15 668 649
Akumuleeritud kulum	0	-4 111 790	0	-4 111 790
Jääkmaksumus	1 573 975	9 885 599	97 285	11 556 859
Ostud ja parendused	110 624	116 429	1 029 294	1 256 347
Amortisatsioonikulu	0	-481 563	0	-481 563
Ümberliigitamised	261 609	-261 609	0	0
Muud muutused	0	-1	0	-1
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 946 208	13 852 209	1 126 579	16 924 996
Akumuleeritud kulum	0	-4 593 354	0	-4 593 354
Jääkmaksumus	1 946 208	9 258 855	1 126 579	12 331 642

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 366 454	1 231 715
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	158 492	161 776
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	2 212

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	147 760	7 737	169 855	325 352	126 978	452 330
Akumuleeritud kulum	-74 391	-2 163	-88 693	-165 247	-12 009	-177 256
Jääkmaksumus	73 369	5 574	81 162	160 105	114 969	275 074
Ostud ja parendused	1 100	0	285 333	286 433	1 180	287 613
Amortisatsioonikulu	-13 645	-921	-23 463	-38 029	-14 187	-52 216
31.12.2022						
Soetusmaksumus	148 860	7 737	455 188	611 785	128 158	739 943
Akumuleeritud kulum	-88 036	-3 084	-112 156	-203 276	-26 196	-229 472
Jääkmaksumus	60 824	4 653	343 032	408 509	101 962	510 471
Ostud ja parendused	0	2 025	103 057	105 082	8 270	113 352
Amortisatsioonikulu	-14 377	-2 300	-51 316	-67 993	-14 740	-82 733
Müügid (jääkmaksumuses)	-7 375	0	0	-7 375	0	-7 375
31.12.2023						
Soetusmaksumus	116 360	8 743	524 108	649 211	131 238	780 449
Akumuleeritud kulum	-77 288	-4 365	-129 335	-210 988	-35 746	-246 734
Jääkmaksumus	39 072	4 378	394 773	438 223	95 492	533 715

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	7 375	0
Transpordivahendid	7 375	0
Kokku	7 375	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	265 183	265 183			0-2%	EUR	15.08.-28.08.2024 ja 31.12.2024	11
Lühiajalised laenud kokku	265 183	265 183						
Pikaajalised laenud								
Laen Swedbank AS-lt	296 665	296 665	0	0	3kuu EURIBOR+1,94% ja 6kuu EURIBOR+2,3%	EUR	31.01.2024 ja 17.07.2024	
Laen OP Corporate Bank plc Eesti filiaalilt	2 620 674	1 422 835	1 197 839	0	6kuu EURIBOR+1,92-2,5% ja 2,61%	EUR	28.06.2024, 14.02.2025, 14.10.2027 ja 06.07.2028	
Laenud seotud osapooltelt	1 884 000	0	226 000	1 658 000	0,5-6%	EUR	31.12.2025 ja 31.12.2033	11
Pikaajalised laenud kokku	4 801 339	1 719 500	1 423 839	1 658 000				
Kapitalirendikohustised kokku	74 614	23 673	50 941					
Laenukohustised kokku	5 141 136	2 008 356	1 474 780	1 658 000				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	121 417	121 417			0%	EUR	15.08.-28.08.2023 ja 31.12.2023	11
Lühiajalised laenud kokku	121 417	121 417						
Pikaajalised laenud								
Laen Swedbank AS-lt	538 057	241 392	296 665	0	3kuu EURIBOR+1,94% ja 6kuu EURIBOR+2,3%	EUR	31.01.2024 ja 17.07.2024	
Laen OP Corporate Bank plc Eesti filiaalilt	2 903 293	411 428	2 238 497	253 368	6kuu EURIBOR+1,92-2,5% ja 2,61%	EUR	28.06.2024, 14.02.2025, 14.10.2027 ja 06.07.2028	
Laenud seotud osapooltelt	1 185 000	0	1 185 000	0	0,5-1,6%	EUR	31.12.2025 ja 31.12.2033	11
Pikaajalised laenud kokku	4 626 350	652 820	3 720 162	253 368				
Kapitalirendikohustised kokku	113 074	38 595	74 479					
Laenukohustised kokku	4 860 841	812 832	3 794 641	253 368				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	383 593	173 643
Ehitised	7 479 281	7 922 817
Kokku	7 862 874	8 096 460

Peale bilansipäeva on pikaajaliste laenude lühiajalise osana kajastatud OP Corporate Bank plc Eesti filiaali laenu tagasimaksmiseks summas 1 108 350 eurot sõlmitud uus laenuleping lõpptähtpäevaga 28.06.2029 ning Swedbank AS-i laen summas 171 948 eurot on refinantseeritud ja laenu tagasamise tähtaeg on 31.12.2028.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	329 002	329 002	
Võlad töövõtjatele	33 863	33 863	
Maksuvõlad	26 138	26 138	7
Muud võlad	164 576	164 576	
Intressivõlad	140 683	140 683	11
Muud viitvõlad	23 893	23 893	
Saadud ettemaksed	53 563	53 563	
Muud saadud ettemaksed	53 563	53 563	
Kokku võlad ja ettemaksed	607 142	607 142	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	290 873	290 873	
Võlad töövõtjatele	29 554	29 554	
Maksuvõlad	24 148	24 148	7
Muud võlad	153 794	153 794	
Intressivõlad	123 500	123 500	11
Muud viitvõlad	30 294	30 294	
Saadud ettemaksed	51 224	51 224	
Muud saadud ettemaksed	51 224	51 224	
Kokku võlad ja ettemaksed	549 593	549 593	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	43 642	0	25 533	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 134	0	8 412
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	46
Sotsiaalmaks	0	15 472	0	14 412
Kohustuslik kogumispension	0	383	0	226
Töötuskindlustusmaksed	0	1 125	0	1 046
Intress	0	24	0	6
Ettemaksukonto jääk	72		23 200	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 714	26 138	48 733	24 148

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 663	2 663
Osade arv (tk)	3	3
Kaks osa on nimiväärtusega 1 278 eurot ja üks osa nimiväärtusega 106,50 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 868 397	1 826 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 868 397	1 826 364
Kokku müügitulu	1 868 397	1 826 364
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	1 366 454	1 231 715
Kaupade müük	10 656	196
Toodetud elektrienergia müük	6 029	11 455
Kommunaalteenuste müük	471 863	567 836
Muu müügitulu	13 395	15 162
Kokku müügitulu	1 868 397	1 826 364

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	314 255	235 427
Sotsiaalmaksud	105 241	76 251
Kokku tööjõukulud	419 496	311 678
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	12	10

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	40 850	38 063
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 942	180 909
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 792	218 972
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 183	121 417
Kokku laenukohustised	265 183	121 417
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	142 901	123 500
Kokku võlad ja ettemaksed	142 901	123 500

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	180 000	220 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	180 000	220 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 884 000	1 185 000
Kokku laenukohustised	1 884 000	1 185 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	291 000	37 000	254 000	4 063
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	182 000	72 000	110 000	10 049
Kokku antud laenud	473 000	109 000	364 000	14 112
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	254 000	36 000	218 000	3 550
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 000	110 000	0	196
Kokku antud laenud	364 000	146 000	218 000	3 746

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	735 154	985 000	413 737	1 306 417	9 315
Kokku laenukohustised	735 154	985 000	413 737	1 306 417	9 315

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 306 417	940 000	97 234	2 149 183	22 546
Kokku laenukohustised	1 306 417	940 000	97 234	2 149 183	22 546

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 625	607 480	0	0	5 520 874	0
Kokku müüdnud	9 625	607 480	0	0	5 520 874	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 642	849	1 783	2 426	634	1 100
Kokku ostetud	2 642	849	1 783	2 426	634	1 100

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2023	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 900 000	4 340 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	2 900 000	4 340 000

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluseid ei ole teostatud. Seotud osapooltelt saadud laenude tagatiseks ei ole vara panditud ning saadud garantii on pikaajalise pangalaenu tagatiseks.

Juhatuse liikmetele majandusaastal tasu ei makstud ja soodustusi ei tehtud. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 446 369	1 349 745
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	360 284	337 436
Kokku tingimuslikud kohustised	1 806 653	1 687 181

Lisa 13 Tegevuse jätkuvuse lisa

Seisuga 31.12.2023 ületasid OÜ Alpter Invest lühiajalised kohustised käibevara 2 384 617 euro võrra. Osaühing Alpter Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital 2024. aastal majandusraskusi kuna lühiajaliste laenukohustiste koosseisus on kajastatud pangalaenu kohustised summas 1 719 500 eurot. 2024. aastal on sõlmitud uus laenuleping OP Corporate Bank plc Eesti filiaali laenule summas 1 108 350 eurot tagastustähtajaga 28.06.2029 ning Swedbank AS laen summas 171 948 eurot refinantseeriti ja uus tagastustähtaeg on 31.12.2028. Lisaks on seotud osapooled nõus finantseerima osaühingut, kui tekib vajadus täiendavate rahaliste vahendite järele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.07.2022

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIMO KAASIK	Juhatuse liige	30.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alpter Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Alpter Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 asjakohane, 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.

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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) 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, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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 alusprintsibi 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/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

31.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	31.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 687 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 472
Kokku	1 806 653
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 806 653
Kokku	1 806 653

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1366454	73.14%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	495914	26.54%	Ei
Muu elektrienergia tootmine (sh biomassist)	35119	6029	0.32%	Ei