



ALPTER INVEST

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Alpter Invest OÜ

registrikood: 11139988

aadress: Tähe tn 106c
50107 TARTU

telefon: +372 7366933

e-posti aadress: invest@alpter.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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 ja Võrumaal. Kinnistutel asuvates hoonetes on peamiselt teenindus- ja äripinnad ning korterid, mis on antud pikaajaliselt üürile nii ettevõtetele kui eraisikutele.

Tulud, kulud ja kasum

2021. aastal oli Alpter Invest OÜ müügitulu 1,41 miljonit eurot, mis on 17,47% rohkem kui eelmisel majandusaastal. Müügitulust moodustas 83,65 % ruumide ja territooriumi üüritulu, 13,22% kinnisvarainvesteeringute müük ja 3,13% muu müügitulu. Müügitulu koosneb 100% müügist Eestis. Majandusaastal vahendati klientidele kommunaalteenuseid kokku 377,8 tuhande euro eest. Põhitegevuse kulud moodustasid 206,8 tuhat eurot, üldhaldus- ja muud ärikulud 231,8 tuhat eurot, tööjõukulud 270,8 tuhat eurot, põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum 562,1 tuhat eurot ning intressikulud 78,5 tuhat eurot. Lõppenud majandusaasta puhaskasumiks kujunes 68,2 tuhat eurot.

<i>Peamised finantssuhtarvud</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Müügitulu	1 410 451	1 200 640	1 055 379
Müügitulu kasv (-kahanemine)	17,47%	13,76%	-37,63%
Puhaskasum	68 211	174 972	143 370
Kasumi kasv	-61,02%	22,04%	9,88%
Puhasrentaabilus	4,84%	14,57%	13,58%
ROA	0,58%	1,51%	1,29%
ROE	0,94%	11,97%	11,14%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $(\text{arvestusaasta müügitulu} - \text{eelmise arvestusaasta müügitulu}) / \text{eelmise arvestusaasta müügitulu} \times 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{arvestusaasta puhaskasum} - \text{eelmise arvestusaasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} \times 100$

Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \times 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \times 100$

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) on majandusaasta lõpu seisuga 0,29, kuid ettevõtte ei esine probleeme kohustuste täitmisega - lühiajalised kohustused kaetakse igakuiste üüriarvete laekumiste arvelt.

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

2021. aastal investeeriti kinnisvarasse 605,2 tuhat - lõpetati Tõrvas ülevaatuspunkti ehitus ja Jõhvi vallas alustati veoautokeskuse ehitust. Materiaalsesse põhivarasse investeeriti majandusaastal 154,2 tuhat eurot - valmis kaks päikesepaneelide parki, soetati laadur, miniekskavaator, kaubik ja haagis.

Personal

Ettevõttes töötas majandusaastal kesmiselt 9 töötajat (taandatuna täistööajale). Töö- ja puhkusetasu kulu oli 205,4 tuhat eurot ja sotsiaal-maksude kulu 65,4 tuhat eurot. Ettevõtte juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ja tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on eesmärgiks lõpetada Jõhvi vallas veoautokeskuse ehitus ja anda ruumid rentnikule üle ning rajada kaks päikesepaneelide parki. Jätkame olemasolevate hoonete parendamisega ning planeerime investeerimist uutesse kinnisvaraprojektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 456	1 702	
Finantsinvesteeringud	400	400	
Nõuded ja ettemaksed	254 544	215 328	2
Varud	25 989	19 700	
Kokku käibevarad	312 389	237 130	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	23 619	23 619	
Nõuded ja ettemaksed	442 000	300 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 763 278	10 879 016	3
Materiaalsed põhivarad	275 073	160 093	4
Kokku põhivarad	11 503 970	11 362 728	
Kokku varad	11 816 359	11 599 858	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	691 830	724 729	5
Võlad ja ettemaksed	370 524	472 655	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 062 354	1 197 384	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 527 216	8 941 009	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 527 216	8 941 009	
Kokku kohustised	4 589 570	10 138 393	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 662	2 556	8
Ülekurss	5 742 007	0	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 413 653	1 283 681	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 211	174 972	
Kokku omakapital	7 226 789	1 461 465	
Kokku kohustised ja omakapital	11 816 359	11 599 858	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 410 451	1 200 640	9
Muud äritulud	18 973	205	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-206 782	-20 026	
Mitmesugused tegevuskulud	-230 000	-194 841	
Tööjõukulud	-270 814	-145 182	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-562 065	-526 726	
Muud ärikulud	-1 785	-640	
Ärikasum (kahjum)	157 978	313 430	
Intressikulud	-78 517	-138 458	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	79 461	174 972	
Tulumaks	-11 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 211	174 972	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alpter Invest OÜ 2021. 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.

Raha

Raha ning rahalähenditena on kajastatud raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse kõrge likviidsusega fondidesse, mida kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsinvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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 akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja rakendatakse amortisatsioonimäär 3-5% aastas.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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 objektil 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 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	5 aastat
Masinaid ja seadmed	3-10 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 ilmnenu 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 ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest.

Finantskohustised

Finantskohustisena on bilansis kajastatud lühi- ja pikaajalised laenukohustised, võlad ja saadud ettemaksud. 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 lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	163 909	163 909	
Ostjatelt laekumata arved	163 909	163 909	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 463	7 463	
Laenunõuded	518 590	76 590	442 000
Muud nõuded	5 419	5 419	
Intressinõuded	5 419	5 419	
Ettemaksed	1 163	1 163	
Tulevaste perioodide kulud	1 163	1 163	
Kokku nõuded ja ettemaksed	696 544	254 544	442 000

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	187 341	187 341	
Ostjatelt laekumata arved	187 341	187 341	
Laenunõuded	327 000	27 000	300 000
Ettemaksed	987	987	
Tulevaste perioodide kulud	987	987	
Kokku nõuded ja ettemaksed	515 328	215 328	300 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 013 179	12 239 395	0	13 252 574
Akumuleeritud kulum		-2 790 864		-2 790 864
Jääkmaksumus	1 013 179	9 448 531	0	10 461 710
Ostud ja parendused	403 536	513 147		916 683
Amortisatsioonikulu		-499 377		-499 377
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 416 715	12 752 542	0	14 169 257
Akumuleeritud kulum		-3 290 241		-3 290 241
Jääkmaksumus	1 416 715	9 462 301	0	10 879 016
Ostud ja parendused	5 124	587 809	12 221	605 154
Müügid	-46 000	-152 077		-198 077
Amortisatsioonikulu		-522 815		-522 815
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 375 839	13 026 868	12 221	14 414 928
Akumuleeritud kulum		-3 651 650		-3 651 650
Jääkmaksumus	1 375 839	9 375 218	12 221	10 763 278

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 179 831	1 103 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-215 836	-194 466
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	186 400	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2019							
Soetusmaksumus	116 334	2 055	96 996	215 385	9 524	0	224 909
Akumuleeritud kulum	-44 429	-973	-60 087	-105 489	-6 209	0	-111 698
Jääkmaksumus	71 905	1 082	36 909	109 896	3 315	0	113 211
Ostud ja parendused	21 250	1 474	7 584	30 308	10 160	33 763	74 231
Amortisatsioonikulu	-13 302	-460	-11 932	-25 694	-1 655		-27 349
31.12.2020							
Soetusmaksumus	137 584	3 529	104 580	245 693	19 684	33 763	299 140
Akumuleeritud kulum	-57 731	-1 433	-72 019	-131 183	-7 864	0	-139 047
Jääkmaksumus	79 853	2 096	32 561	114 510	11 820	33 763	160 093
Ostud ja parendused	10 176	4 208	66 315	80 699	40 886	32 645	154 230
Muud ostud ja parendused	10 176	4 208	66 315	80 699	40 886	32 645	154 230
Amortisatsioonikulu	-16 660	-730	-18 981	-36 371	-2 879		-39 250
Ümberliigitamised					66 408	-66 408	
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest					66 408	-66 408	
31.12.2021							
Soetusmaksumus	147 760	7 737	169 855	325 352	126 978	0	452 330
Akumuleeritud kulum	-74 391	-2 163	-89 960	-166 514	-10 743	0	-177 257
Jääkmaksumus	73 369	5 574	79 895	158 838	116 235	0	275 073

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	95 155	95 155			0	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	95 155	95 155					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	383 848	46 992	336 856		2.61	EUR	14.02.2025
Pikaajaline pangalaen	1 583 340	189 996	949 980	443 364	1,92	EUR	28.04.2030
Pikaajaline pangalaen	691 250	105 000	586 250		1,92	EUR	06.07.2023
Pikaajaline pangalaen	234 194	30 760	203 434		2,3	EUR	17.07.2024
Pikaajaline pangalaen	539 696	205 072	334 624		2,3	EUR	17.07.2024
Pikaajaline laen	398 000		398 000		0,5	EUR	31.12.2023
Pikaajaline laen	147 000		147 000		1,6	EUR	31.12.2023
Pikaajaline laen	95 000		95 000		0,5	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	4 072 328	577 820	3 051 144	443 364			
Kapitalirendikohustised kokku	51 563	18 855	32 708				
Laenukohustised kokku	4 219 046	691 830	3 083 852	443 364			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	128 388	128 388			0	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	128 388	128 388					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	426 924	46 992	379 932		2.61	EUR	14.02.2025
Pikaajaline pangalaen	1 757 503	189 996	949 980	617 527	1,92	EUR	28.04.2030
Pikaajaline pangalaen	787 500	105 000	682 500		1,92	EUR	06.07.2023
Pikaajaline pangalaen	264 245	30 051	234 194		2,3	EUR	31.01.2024
Pikaajaline pangalaen	740 045	200 349	539 696		2,3	EUR	17.07.2024
Pikaajaline laen	23 000		23 000		0,5	EUR	31.12.2022
Pikaajaline laen	129 000		129 000		1,6	EUR	31.12.2022
Pikaajaline laen	5 120 000		5 120 000		0	EUR	31.12.2025
Pikaajaline laen	240 000		240 000		0,5	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	9 488 217	572 388	8 298 302	617 527			
Kapitalirendikohustised kokku	49 133	23 953	25 180				
Laenukohustised kokku	9 665 738	724 729	8 323 482	617 527			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	5 432 424	5 668 108
Kokku	5 432 424	5 668 108

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	103 702	103 702
Võlad töövõtjatele	22 643	22 643
Maksuvõlad	40 984	40 984
Muud võlad	156 461	156 461
Intressivõlad	132 043	132 043
Muud viitvõlad	24 418	24 418
Saadud ettemaksed	46 734	46 734
Muud saadud ettemaksed	46 734	46 734
Kokku võlad ja ettemaksed	370 524	370 524
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	58 656	58 656
Võlad töövõtjatele	21 666	21 666
Maksuvõlad	31 999	31 999
Muud võlad	310 440	310 440
Intressivõlad	287 943	287 943
Muud viitvõlad	22 497	22 497
Saadud ettemaksed	49 894	49 894
Muud saadud ettemaksed	49 894	49 894
Kokku võlad ja ettemaksed	472 655	472 655

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		11 250		0
Käibemaks		10 102		16 406
Üksikisiku tulumaks		7 079		5 116
Erisoodustuse tulumaks		0		109
Sotsiaalmaks		11 390		9 324
Kohustuslik kogumispension		279		340
Töötuskindlustusmaksed		884		704
Ettemaksukonto jääk	7 463		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 463	40 984		31 999

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 662	2 556
Osade arv (tk)	3	2
Kaks osa on nimiväärtusega 1 278 eurot ja üks osa nimiväärtusega 106 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 410 451	1 200 640
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 410 451	1 200 640
Kokku müügitulu	1 410 451	1 200 640
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	1 179 831	1 103 800
Kaupade müük	848	17 075
Muu müügitulu	43 372	79 765
Kinnisvara müük	186 400	0
Kokku müügitulu	1 410 451	1 200 640

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	205 391	110 198
Sotsiaalmaksud	65 423	34 984
Kokku tööjõukulud	270 814	145 182
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	6

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	31 000	27 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 198	108 358
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 198	135 358
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 154	128 388
Kokku laenukohustised	95 154	128 388
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132 450	287 952
Kokku võlad ja ettemaksed	132 450	287 952

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	260 000	300 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	182 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	442 000	300 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	640 000	5 512 000
Kokku laenukohustised	640 000	5 512 000

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tütarettevõtjad	355 000	28 000	327 000
Kokku antud laenud	355 000	28 000	327 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	327 000	36 000	291 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0		182 000	
Kokku antud laenud	327 000	36 000	473 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 056 565	817 300	233 477	5 640 388	45 097
Kokku laenukohustised	5 056 565	817 300	233 477	5 640 388	45 097

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 640 388	623 000	408 234	735 154	3 916
Kokku laenukohustised	5 640 388	623 000	408 234	735 154	3 916

MÜÜDUD	2021			2020	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 573	537 380			477 765
Kokku müüdnud	13 573	537 380			477 765

OSTETUD	2021			2020	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 508	299	12 000	221	1 345
Kokku ostetud	1 508	299	12 000	221	1 345

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000 000	1 000 000	31.10.2023
Kokku saadud garantiid/tagatised	1 000 000	1 000 000	

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluseid ei ole teostatud. Seotud osapooltelt saadud laenude tagatiseks ei ole vara panditud.

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 185 491	1 166 922
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	296 373	291 731
Kokku tingimuslikud kohustised	1 481 864	1 458 653

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIMO KAASIK	Juhatuse liige	14.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alpter Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Alpter Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 lahknub 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, väärsitiste 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 märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeauditori number 342

Grow Audit OÜ

Auditoortetvõtte tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

15.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	15.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 413 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 211
Kokku	1 481 864
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 481 864
Kokku	1 481 864

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1179831	83.65%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	186400	13.22%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	43372	3.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alar Parv	37111162735	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	107 EUR (Lihtomand)
Kaimo Kaasik	37212142740	Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Kaido Kaasik	37107102730		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300055
Faks	+372 7300051
E-posti aadress	invest@alpter.ee