



ALPTER INVEST

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Alpter Invest OÜ

registrikood: 11139988

aadress: Tähe tn 106c
50107 TARTU

telefon: +372 7300055

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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
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

2020. aastal oli Alpter Invest OÜ müügitulu 1,2 miljonit eurot, mis on 13,76% rohkem kui eelmisel majandusaastal. Müügitulust moodustas 91,93% ruumide ja territooriumi üüritulu, 6,64% teenuste ja 1,42% kauba müük. Müügitulu koosneb 100% müügist Eestis.

Majandusaastal vahendati klientidele kommunaalteenuseid kokku 255,9 tuhande euro eest. Põhitegevus kulud moodustasid 20 tuhat eurot, üldhaldus- ja muud ärikulud 195,5 tuhat eurot, tööjõukulud 145,2 tuhat eurot, põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum 526,7 tuhat eurot ning intressikulud 138,5 tuhat eurot.

Lõppenud majandusaasta puhaskasumiks kujunes 175 tuhat eurot, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga kasvanud 22% võrra.

<i>Peamised finantssuhtarvud</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Müügitulu	1 200 640	1 055 379	1 692 036
Müügitulu kasv (-kahanemine)	13,76%	-37,63%	27,43%
Puhaskasum	174 972	143 370	130 482
Kasumi kasv	22,04%	9,88%	32,13%
Puhasrentaablus	14,57%	13,58%	7,71%
ROA	1,51%	1,29%	1,62%
ROE	11,97%	11,14%	11,41%

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

Puhasrentaablus (%) = 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 0,19, kuid ettevõtte ei esine probleeme kohustuste täitmisega - lühiajalised kohustused kaetakse igakuisete üüriarvete laekumiste arvelt.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

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

Investeeringud

2020. aastal investeeriti kinnisvarasse 916,7 tuhat - Narva-Jõesuus lõpetati büroo- ja kaubandushoone ehitus, soetati kinnistud Jõhvi vallas, Kambja vallas ja Tartu linnas ning korteriomand Imaveres. Materiaalsesse põhivarasse investeeriti majandusaastal 74,2 tuhat eurot.

Personal

Ettevõttes töötas majandusaastal keskmiselt 6 töötajat (taandatuna täistööajale). Töö- ja puhkusetasu kulu oli 110,2 tuhat eurot ja sotsiaalmaksude kulu 35 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 Tõrvas ülevaatuspunkti ehitus ning anda ruumid rentnikule üle. Jätkame olemasolevate

hoonete parendamisega ning planeerime investeerimist uutesse kinnisvaraprojektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 702	14 034	
Finantsinvesteeringud	400	400	
Nõuded ja ettemaksed	215 328	165 479	2
Varud	19 700	18 516	
Kokku käibevarad	237 130	198 429	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	23 619	23 619	
Nõuded ja ettemaksed	300 000	320 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 879 016	10 461 710	3
Materiaalsed põhivarad	160 093	113 211	4
Kokku põhivarad	11 362 728	10 918 540	
Kokku varad	11 599 858	11 116 969	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	724 729	654 724	5
Võlad ja ettemaksed	472 655	914 231	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 197 384	1 568 955	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 941 009	8 261 521	5
Kokku pikaajalised kohustised	8 941 009	8 261 521	
Kokku kohustised	10 138 393	9 830 476	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 283 681	1 140 311	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 972	143 370	
Kokku omakapital	1 461 465	1 286 493	
Kokku kohustised ja omakapital	11 599 858	11 116 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 200 640	1 055 379	9
Muud äritulud	205	1 051	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 026	-70 256	
Mitmesugused tegevuskulud	-194 841	-231 909	
Tööjõukulud	-145 182	-119 468	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-526 726	-377 798	
Muud ärikulud	-640	-3 654	
Ärikasum (kahjum)	313 430	253 345	
Intressikulud	-138 458	-109 975	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	174 972	143 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 972	143 370	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alpter Invest OÜ 2020. 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 Toimkonna 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 õiglane 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 akumuleeritud 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 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 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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust 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 amortiseerimispolüümõtetest.

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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	187 341	187 341	
Ostjatelt laekumata arved	187 341	187 341	
Muud nõuded	327 000	27 000	300 000
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
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	88 641	88 641	
Ostjatelt laekumata arved	90 214	90 214	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 573	-1 573	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 050	35 050	
Muud nõuded	355 000	35 000	320 000
Laenunõuded	355 000	35 000	320 000
Ettemaksed	6 788	6 788	
Tulevaste perioodide kulud	1 288	1 288	
Muud makstud ettemaksed	5 500	5 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	485 479	165 479	320 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	864 616	9 364 236	10 228 852
Akumuleeritud kulum	0	-2 439 910	-2 439 910
Jääkmaksumus	864 616	6 924 326	7 788 942
Ostud ja parendused	170 276	2 920 648	3 090 924
Müügid	-21 713	-45 489	-67 202
Amortisatsioonikulu	0	-350 954	-350 954
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 013 179	12 239 395	13 252 574
Akumuleeritud kulum	0	-2 790 864	-2 790 864
Jääkmaksumus	1 013 179	9 448 531	10 461 710
Ostud ja parendused	403 536	513 147	916 683
Amortisatsioonikulu	0	-499 377	-499 377
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 416 715	12 752 542	14 169 257
Akumuleeritud kulum	0	-3 290 241	-3 290 241
Jääkmaksumus	1 416 715	9 462 301	10 879 016

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 103 800	836 855
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-194 466	-231 908
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	210 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018							
Soetusmaksumus	116 334	2 055	87 908	206 297	9 524		215 821
Akumuleeritud kulum	-31 669	-562	-57 068	-89 299	-4 956		-94 255
Jääkmaksumus	84 665	1 493	30 840	116 998	4 568		121 566
Ostud ja parendused			18 489	18 489			18 489
Amortisatsioonikulu	-12 760	-411	-12 420	-25 591	-1 253		-26 844
31.12.2019							
Soetusmaksumus	116 334	2 055	96 996	215 385	9 524		224 909
Akumuleeritud kulum	-44 429	-973	-60 087	-105 489	-6 209		-111 698
Jääkmaksumus	71 905	1 082	36 909	109 896	3 315		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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	160 000	160 000			0	EUR	31.12.2020
Lühiajaline laen	3 000	3 000			0	EUR	05.09.2020
Lühiajalised laenud kokku	163 000	163 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 691 864	142 497	949 980	599 387	1,92	EUR	28.04.2030
Pikaajaline pangalaen	892 500	105 000	787 500		1,92	EUR	06.07.2023
Pikaajaline pangalaen	293 586	29 341	264 245		2,3	EUR	31.01.2024
Pikaajaline pangalaen	935 725	195 679	740 046		2,3	EUR	17.07.2024
Pikaajaline laen	1 290 000		1 290 000		2	EUR	31.12.2021
Pikaajaline laen	2 593 000		2 593 000		0,5	EUR	31.12.2021
Pikaajaline laen	657 000		657 000		1,6	EUR	31.12.2021
Pikaajaline laen	353 565		353 565		0,5	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 707 240	472 517	7 635 336	599 387			
Kapitalirendikohustised kokku	46 005	19 207	26 798				
Laenukohustised kokku	8 916 245	654 724	7 662 134	599 387			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	5 668 108	5 650 494
Kokku	5 668 108	5 650 494

Pikaajaliste pangalaenude tagatiseks on panditud bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitised jääkmaksumusega 5 668 108 eurot. Seotud osapooltelt saadud laenude tagatiseks ei ole vara panditud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	539 446	539 446
Võlad töövõtjatele	11 687	11 687
Maksuvõlad	8 528	8 528
Muud võlad	310 311	310 311
Intressivõlad	265 316	265 316
Muud viitvõlad	44 995	44 995
Saadud ettemaksed	44 259	44 259
Muud saadud ettemaksed	44 259	44 259
Kokku võlad ja ettemaksed	914 231	914 231

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	16 406	32 175	
Üksikisiku tulumaks	5 116		2 659
Erisoodustuse tulumaks	109		-40
Sotsiaalmaks	9 324		5 353
Kohustuslik kogumispension	340		172
Töötuskindlustusmaksed	704		384
Ettemaksukonto jääk		2 875	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 999	35 050	8 528

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1 278 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 200 640	1 055 379
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 200 640	1 055 379
Kokku müügitulu	1 200 640	1 055 379
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	1 103 800	836 855
Kaupade müük	17 075	2 087
Muu müügitulu	79 765	6 437
Kinnisvara müük	0	210 000
Kokku müügitulu	1 200 640	1 055 379

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	110 198	89 790
Sotsiaalmaksud	34 984	29 678
Kokku tööjõukulud	145 182	119 468
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	5
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	327 000		355 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 358	5 938 340	60 333	5 321 881

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Tütarettevõtjad					
Pikaajalised laenud		20 000			
Lühiajalised laenud	20 000	28 000			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Pikaajalised laenud			737 000	5 000	23 050
Lühiajalised laenud			300	34 912	

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Tütarettevõtjad					
Pikaajalised laenud	320 000				
Lühiajalised laenud	41 381	6 381			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Pikaajalised laenud			912 565	163 000	27 500
Lühiajalised laenud			138 100	25 100	

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 566	477 765	1 108	437 472

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on 2020.a. intressikulud 45 097 eurot (2019.a. 46 522 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluseid ei ole teostatud.

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 166 922	1 026 945
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	291 731	256 736
Kokku tingimuslikud kohustised	1 458 653	1 283 681

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIMO KAASIK	Juhatuse liige	16.08.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alpter Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Alpter Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 asjaomast 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 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 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 liikvideerida 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 arvamus. 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 auditiprotseduureid 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

17.08.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	17.08.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 283 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	174 972
Kokku	1 458 653
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 458 653
Kokku	1 458 653

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1103800	91.93%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	79765	6.64%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
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