

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Alterate

registrikood: 10955674

tänavatalu nimi, Kopliiranna tn 49
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11713

telefon: +372 5017777

e-posti aadress: endel.siff@primos.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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Eraldised	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatuse

OÜ Alterate tegeleb kinnisvaraarendusega Harju maakonnas. Aruandeaastal keskenduti paarismajade ja ridaelamute ehitusele ja müügile.

Aruandeaastal soetati ehituseks sobivad kinnistud Jõelähtme vallas Liivamäe külas ja Saku vallas Tännassilma külas.

Tulud, kulud ja kasum

2021 aastal jätkunud ülemaailmne Covid 19 pandeemia ja pandeemia leviku tõkestamiseks Eesti Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud piirangud ei avaldanud otsest mõju OÜ Alterate äritegevusele ega majandustulemustele.

2021. aastal ehitati 18 paarismaja ja müüdi 17 paarismajaboksi Uuesauna kruntidel Metsakasti külas Viimsi vallas, lõpetati ja müüdi kaks ridaelamuboksi Tiskre külas Harku vallas Toome teel. Uute projektidena alustati kolme ridaelamu ehitust ja müüki Tiskre külas Juure teel ja ühe eramu ehitust Lauka teel Viimsis. Lisaks müüdi 5 detailplaneeringuga elamukrunti Viimsi vallas.

2021. aasta müügitulu moodustas 3 729 591 eurot (2020 aastal 2 897 456 eurot), majandustegevuse tulemuseks oli 220 108 euro suurune kasum (2020 aastal 104 068 eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu (tuh eur)	3 730	2 897
Puhaskasum (tuh eur)	220	104
Puhasrentaablus	5,9%	3,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,1	3,5
ROE	6,6%	3,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Personal

2021. aastal oli ettevõttes 2 töötajat (2020 aastal 1 töötaja). Palgafond koos maksudega moodustas 35 247 eurot (2020.aastal 12 845 eurot). Juhatusel liikmele tasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2022 aastal jätkatakse kinnisvaraarendusega ja lõpetatakse kuue paarismaja ehitus (9 boksi) Viimsis ja kolme ridaelamu ehitus (18 boksi) Tiskres. Alustatakse kahe ridaelamu (9 boksi) ehitusega Jõelähtmel.

Endel Siff

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	434 358	1 173 670	
Nõuded ja ettemaksed	6 372	19 597	2
Varud	5 887 236	3 170 590	3
Kokku käibevarad	6 327 966	4 363 857	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	4 060	732	5
Immateriaalsed põhivarad	1 371	1 782	
Kokku põhivarad	5 431	2 514	
Kokku varad	6 333 397	4 366 371	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	204 163	602 663	6
Võlad ja ettemaksed	566 808	563 371	4,7
Eraldised	122 299	76 835	8
Kokku lühiajalised kohustised	893 270	1 242 869	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	350 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	1 746 517	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 096 517	0	
Kokku kohustised	2 989 787	1 242 869	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Ülekurss	1 022 325	1 022 325	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 094 786	1 990 718	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	220 108	104 068	
Kokku omakapital	3 343 610	3 123 502	
Kokku kohustised ja omakapital	6 333 397	4 366 371	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	3 729 591	2 897 456	10
Muud äritulud	7 416	408 752	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 557 140	-2 733 358	11
Mitmesugused tegevuskulud	-95 584	-432 355	12
Tööjõukulud	-35 247	-12 845	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 501	-1 250	5
Muud ärikulud	-6 368	-125	
Ärikasum (kahjum)	41 167	126 275	
Intressitulud	359	36	
Intressikulud	-14 101	-22 243	
Muud finantstulud ja -kulud	192 683	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	220 108	104 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	220 108	104 068	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alterate 2021. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Ettevõtte juhtkond on koostanud lühendatud raamatupidamise aruande. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Varud

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti kajastatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks ja ehitusjärgus elamuid, mida ehitatakse müügiks.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest. Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtja kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja muud seadmed	3-10 aastat

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Garantiieraldis

Ettevõtte annab enda poolt müüdud toodetele garantii juhul, kui seda ei paku ehitaja. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdud toodetega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest.

Ehitusaegne tagatis

Ehitustööde teostamisel peetakse kinni ehitaja poolt lõpetatud tööde maksumusest 2,5-5%.

Projekti lepingu lõpetamisel kinnipeetud tagatis tagastatakse ehitajale.

Tulud

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvara objekti juures olulisi täiendavaid töid.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äärmiste otsustele. Seotud osapooled on osanikud ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ning muud isikud, kelle üle nimetatud isikutel on oluline mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 200	6 200		
Ostjatelt laekumata arved	6 200	6 200		
Ettemaksed	172	172		
Tulevaste perioodide kulud	172	172		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 372	6 372		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	19 384	19 384	0	0
Ostjatelt laekumata arved	20 071	20 071	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-687	-687	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0
Muud nõuded	0		0	0
Viitlaekumised	0		0	0
Ettemaksed	213	213	0	0
Tulevaste perioodide kulud	213	213	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 597	19 597	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	2 509 030	2 065 101
Ehitusjärgus elamud	2 509 030	2 065 101
Ettemaksed varude eest	240 973	44 628
Krundid	3 137 233	1 060 861
Kokku varud	5 887 236	3 170 590

Varudena on kajastatud seisuga 31.12.2021.a. müügiks ostetud detailplaneeringuga krundid ,ehitusjärgus elamud ja ettemaksed ehitusmaterjalide eest.

Juhtkonna hinnangul on varude neto realiseerimismaksumus bilansipäeva seisuga kõrgem varude bilansilisest maksumusest ja seega puudub vajadus varude allahindamiseks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	49 730	0	47 399
Üksikisiku tulumaks	586	0	242
Sotsiaalmaks	1 287	0	528
Kohustuslik kogumispension	78	0	32
Töötuskindlustusmaksed	93	0	38
Ettemaksukonto jääk		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51 774	0	48 239

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 928	2 928
Akumuleeritud kulum	-1 220	-1 220
Jääkmaksumus	1 708	1 708
Amortisatsioonikulu	-976	-976
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 928	2 928
Akumuleeritud kulum	-2 196	-2 196
Jääkmaksumus	732	732
Ostud ja parendused	5 150	5 150
Muud ostud ja parendused	5 150	5 150
Amortisatsioonikulu	-1 822	-1 822
31.12.2021		
Soetusmaksumus	8 078	8 078
Akumuleeritud kulum	-4 018	-4 018
Jääkmaksumus	4 060	4 060

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus emaettevõtja	50 000	50 000			4%	EUR	31.12.2022
Laenukohustus emaettevõtjale	100 000	100 000			3%	EUR	31.12.2022
Laenukohustus eraisikule	54 163	54 163			0%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	204 163	204 163					
Pikaajalised laenud							
Laenukohustus ühise kontserni ettevõttele	350 000		350 000		4%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	350 000		350 000				
Laenukohustised kokku	554 163	204 163	350 000				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustused emaettevõtja ees	320 000	320 000			4%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud eraisikult	82 663	82 663			0%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kontserni ettevõtelt	200 000	200 000			4%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	602 663	602 663					
Laenukohustised kokku	602 663	602 663	0	0			

Laenukohustus eraisikule ei ole bilansipäeva seisuga diskonteeritud, sest laen kavatakse täielikult tagasi maksta järgneval majandusaastal.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	122 006	122 006		
Võlad töövõtjatele	3 126	3 126		
Võlad seotud osapooltele	1 746 517		1 746 517	
Maksuvõlad	51 774	51 774		
Muud võlad	66 360	66 360		
Intressivõlad	66 360	66 360		
Saadud ettemaksed	323 542	323 542		
Tulevaste perioodide tulud	323 542	323 542		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 313 325	566 808	1 746 517	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	49 209	49 209	0	0
Võlad töövõtjatele	1 651	1 651	0	0
Maksuvõlad	48 239	48 239	0	0
Muud võlad	154 555	154 555	0	0
Intressivõlad	154 555	154 555	0	0
Saadud ettemaksed	309 717	309 717	0	0
Tulevaste perioodide tulud	309 717	309 717		
Kokku võlad ja ettemaksed	563 371	563 371	0	0

Võlad seotud osapooltele seisuga 31.12.2021 on kajastatud diskonteeritud võlgnevus emaettevõttele aruandeaastal ostetud kruntide eest summas 1 939 200 eurot. Arve maksmise tähtaeg on 12.08.2024 ja rakendatud diskontomäär on 4%, mis on lähedane antud tegevusala turu keskmistele intressimääradele.

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Kokku eraldised	75 125	108 851	-107 141	76 835
Sealhulgas:				
Lühiajalised	75 125	108 851	-107 141	76 835
Garantiieraldis	21 328	44 706	-2 382	63 652
Muud eraldised	53 797	64 145	-104 759	13 183
	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Kokku eraldised	76 835	137 688	-92 224	122 299
Sealhulgas:				
Lühiajalised	76 835	137 688	-92 224	122 299
Garantiieraldis	63 652	57 642	-46 370	74 924
Muud eraldised	13 183	80 046	-45 854	47 375

Garantiieraldis moodustab 2% lõpetatud ehitustööde maksumusest ja kasutatakse müüdud objektide garantiitööde katteks kahe aasta jooksul peale objektide müüki.

Muud eraldised on lepinguliste ehitustööde tagatis ehitustöövõtjalt 2,5-5% teostatud tööde maksumusest. Ehitustööde tagatis tagastatakse ehitusettevõtjatele lepingulisete tööde lõpetamisel.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	6 391	6 391

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 729 591	2 897 456
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 729 591	2 897 456
Kokku müügitulu	3 729 591	2 897 456
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük ja rent	3 729 591	2 897 456
Kokku müügitulu	3 729 591	2 897 456

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-547 828	-358 979
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-3 009 312	-2 374 379
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 557 140	-2 733 358

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 179	-5 453
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-351 997
Riigilõivud	-4 451	-981
Ostetud teenused	-83 035	-63 465
Kinnistu hoolduskulud	-3 919	-10 459
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-95 584	-432 355

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-26 368	-9 600
Sotsiaalmaksud	-8 878	-3 245
Kokku tööjõukulud	-35 246	-12 845
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Primos
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	633	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	633	0
Laenukohustised		

Emaettevõtja	150 000	320 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	200 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 163	82 663
Kokku laenukohustised	204 163	602 663
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	64 322	56 679
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 038	97 876
Kokku võlad ja ettemaksed	66 360	154 555

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	350 000	0
Kokku laenukohustised	350 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 746 517	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 746 517	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	250 000	100 000	-30 000	320 000	11 229
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	340 000		-140 000	200 000	11 014
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	319 663		-237 000	82 663	
Kokku laenukohustised	909 663	100 000	-407 000	602 663	22 243
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	320 000		-170 000	150 000	7 642
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	200 000	350 000	-200 000	350 000	6 459
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 663		-28 500	54 163	0
Kokku laenukohustised	602 663	350 000	-398 500	554 163	14 101

OSTETUD	2021		2020
	Kaubad	Teenused	Kaubad
Emaettevõtja	2 309 200	126	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 220		200
Kokku ostetud	2 312 420	126	200

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Muud soodustused	0	0

Seotud osapooltelt saadud laenude intressimäärad on 3-4% ja on lähedased antud tegevusala turu keskmistele intressimääradele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2022

Osaühing Alterate (registrikood: 10955674) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDEL SIFF	Juhatuse liige	11.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Alterate osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Alterate (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet 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

Viimase 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille olemet 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 lahkneb 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 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 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 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 märkimisväärselt 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/

Anne Kallas

Vandeauditori number 112

Tiiva Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 265

Tiiva tn 21, Tallinn, Harju maakond, 13426

11.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alterate (registrikood: 10955674) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE KALLAS	Vandeaudiitor	11.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 094 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	220 108
Kokku	2 314 894
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 314 894
Kokku	2 314 894

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3729591	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Primos	10775765	Eesti	6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017777
E-posti aadress	endel.siff@primos.ee