

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Alterate

registrikood: 10955674

tänava/talu nimi, Kopliiranna tn 49
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 2023

Sissejuhatus

OÜ Alterate tegeleb kinnisvaraarendusega Harju maakonnas. Aruandeaastal keskenduti uute ridaelamute ehitusele ja müügile. Aruandeaastal uusi kinnistud ei soetatud. Seoses kujunenud majandusolukorraga on aeglustunud kinnisvara müük ja ostjatel on kõrgete laenuintresside ja kõrgenenud pangapoolsete nõuetega raskem soetada kinnisvara laenuga.

Tulud, kulud ja kasum

2023. aastal ehitati kaks ridaelamut (9 boksi) Jõelähtmel Liivamäe külas ja eramu Lauka teel Viimsis. Kokku toimus 4 kinnisvara müüki. Lisaks müüdi 2 parkimiskohta Madala tn Tallinnas. Uutel projektidel toimusid projekteerimis tööd.

2023. aasta müügitulu moodustas 939 627 eurot (2022 aastal 5 172 513 eurot), majandustegevuse tulemuseks oli 24 903 euro suurune kahjum (2022 aastal kasum 505 549 eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (tuh eur)	939	5 173
Puhaskasum (tuh eur)	-24	506
Puhasrentaablus	-2,65%	9,77%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	19,6	11,7
ROE	-0,65%	13,10%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Personal

2023. aastal oli ettevõttes 1 töötaja (2022 aastal 2 töötajat). Palgafond koos maksudega moodustas 24 642 eurot (2022.aastal 36 120 eurot). Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2024 aastal jätkatakse kinnisvaraarendusega, lõpetatakse kahe ridaelamu (9 boksi) ehitus Jõelähtmel. Ostetud kruntidel toimuvad projekteerimis ja planeerimistööd. Seoses praeguse majandusolukorraga Eesti Vabariigis oleme otsustanud mõned kinnisvaraarenduste projektid lükata järgmistesse aastatesse kuni majandusolukorra paranemiseni.

Endel Siff

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	638 860	1 955 232	
Nõuded ja ettemaksed	30 392	95 761	2
Varud	5 479 442	4 993 055	3
Kokku käibevarad	6 148 694	7 044 048	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	383	1 855	5
Immateriaalsed põhivarad	548	959	
Kokku põhivarad	931	2 814	
Kokku varad	6 149 625	7 046 862	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	171 717	422 281	7
Eraldised	111 277	177 631	
Kokku lühiajalised kohustised	312 994	599 912	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	580 000	1 030 000	
Võlad ja ettemaksed	1 432 374	1 567 790	
Kokku pikaajalised kohustised	2 012 374	2 597 790	
Kokku kohustised	2 325 368	3 197 702	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	8
Ülekurss	1 022 325	1 022 325	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 820 444	2 314 895	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 903	505 549	
Kokku omakapital	3 824 257	3 849 160	
Kokku kohustised ja omakapital	6 149 625	7 046 862	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	939 627	5 172 513	9
Muud äritulud	0	111	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-740 328	-4 275 082	10
Mitmesugused tegevuskulud	-86 277	-220 813	11
Tööjõukulud	-24 642	-36 120	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 883	-2 616	5
Muud ärikulud	-2	-10 531	
Ärikasum (kahjum)	86 495	627 462	
Intressitulud	4 995	76	
Intressikulud	-42 212	-50 716	
Muud finantstulud ja -kulud	-74 181	-71 273	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 903	505 549	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 903	505 549	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alterate 2023. 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

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

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

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis 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 garantiikohustise 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 äriliste 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 197	30 197
Ettemaksed	195	195
Tulevaste perioodide kulud	195	195
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 392	30 392
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 903	6 903
Ostjatelt laekumata arved	6 903	6 903
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15
Muud nõuded	88 665	88 665
Viitlaekumised	88 665	88 665
Ettemaksed	178	178
Tulevaste perioodide kulud	178	178
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 761	95 761

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	2 020 525	1 375 617
Ehitusjärgus elamud	2 020 525	1 375 617
Ettemaksed varude eest	33 245	103 449
Krundid	3 425 672	3 513 989
Kokku varud	5 479 442	4 993 055

Varudena on kajastatud seisuga 31.12.2023.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)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		37 099		156 596
Üksikisiku tulumaks		308		880
Sotsiaalmaks		529		2 112
Kohustuslik kogumispension		32		128
Töötuskindlustusmaksed		38		154
Ettemaksukonto jääk	30 197		15	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 197	38 006	15	159 870

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	8 078	8 078
Akumuleeritud kulum	-4 018	-4 018
Jääkmaksumus	4 060	4 060
Ostud ja parendused	-732	-732
Muud ostud ja parendused	-732	-732
Amortisatsioonikulu	-1 473	-1 473
31.12.2022		
Soetusmaksumus	7 345	7 345
Akumuleeritud kulum	-5 490	-5 490
Jääkmaksumus	1 855	1 855
Amortisatsioonikulu	-1 472	-1 472
31.12.2023		
Soetusmaksumus	7 345	7 345
Akumuleeritud kulum	-6 962	-6 962
Jääkmaksumus	383	383

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus ühise kontserni ettevõttele	30 000	30 000			3,45%+Euribor	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000					
Pikaajalised laenud							
Laenukohustus ühise kontserni ettevõttele	350 000		350 000		4%	EUR	31.12.2025
Laenukohustus ühise kontserni ettevõttele	230 000		230 000		3,45%+Euribor	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	580 000		580 000				
Laenukohustised kokku	610 000	30 000	580 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenukohustus ühise kontserni ettevõttele	350 000		350 000		4%	EUR	31.12.2024
Laenukohustus ühise kontserni ettevõttele	680 000		680 000		3,45%+Euribor	EUR	25.01.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 030 000		1 030 000				
Laenukohustised kokku	1 030 000		1 030 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	84 790	84 790	
Võlad töövõtjatele	1 687	1 687	
Võlad seotud osapooltele	1 416 288	10 317	1 405 971
Maksuvõlad	38 006	38 006	
Muud võlad	40 403	14 000	26 403
Intressivõlad	40 403	14 000	26 403
Saadud ettemaksed	22 917	22 917	
Tulevaste perioodide tulud	22 917	22 917	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 604 091	171 717	1 432 374

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	127 163	127 163	
Võlad töövõtjatele	4 604	4 604	
Võlad seotud osapooltele	1 567 790		1 567 790
Maksuvõlad	159 870	159 870	
Muud võlad	81 386	81 386	
Intressivõlad	81 386	81 386	
Saadud ettemaksed	49 258	49 258	
Tulevaste perioodide tulud	49 258	49 258	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 990 071	422 281	1 567 790

Võlad seotud osapooltele seisuga 31.12.2023 on kajastatud diskonteeritud võlgnevus emaettevõttele ostetud kruntide eest summas 1 405 971 eurot.

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Kokku eraldised	122 299	118 408	-63 076	177 631
Sealhulgas:				
Lühiajalised	122 299	118 408	-63 076	177 631
Garantiieraldis	74 924	74 453	-36 780	112 597
Muud eraldised	47 375	43 955	-26 296	65 034
	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Kokku eraldised	177 631	59 912	-126 266	111 277
Sealhulgas:				
Lühiajalised	177 631	59 912	-126 266	111 277
Garantiieraldis	112 597	23 343	-47 482	88 458
Muud eraldised	65 034	36 569	-78 784	22 819

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 lepinguliste tööde lõpetamisel.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	6 391	6 391
Osa nimiväärtus 1 euro.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	939 627	5 172 513
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	939 627	5 172 513
Kokku müügitulu	939 627	5 172 513
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük ja rent	939 500	5 169 427
Teenuse müük	127	3 086
Kokku müügitulu	939 627	5 172 513

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

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-88 217	-340 181
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-652 111	-3 934 901
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-740 328	-4 275 082

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-124	-4 906
Koolituskulud	0	-1 044
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 218	-2 111
Riigilõivud	-369	-2 199
Ostetud teenused	-80 008	-208 996
Kinnistu hoolduskulud	-4 558	-1 557
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-86 277	-220 813

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-18 423	-26 996
Sotsiaalmaksud	-6 219	-9 124
Kokku tööjõukulud	-24 642	-36 120
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 810
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 810

Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 000	0
Kokku laenukohustised	30 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	67 386
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 317	17 630
Kokku võlad ja ettemaksed	24 317	85 016

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	580 000	1 030 000
Kokku laenukohustised	580 000	1 030 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 405 971	1 567 790
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 403	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 432 374	1 567 790

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	150 000		-150 000	0	3 065
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	350 000	1 000 000	-320 000	1 030 000	47 651
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 163		-54 163	0	0
Kokku laenukohustised	554 163	1 000 000	-524 163	1 030 000	50 716
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 030 000	-420 000	610 000	42 212	
Kokku laenukohustised	1 030 000	-420 000	610 000	42 212	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	124	186
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	63 930	112 491
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9	
Kokku ostetud	64 063	112 677

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 000 000	25.07.2025
Kokku antud garantiid/tagatised		1 000 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Muud soodustused	0	0

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

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja laenu tagamiseks LHV panga kasuks antud tagatise leping lõpetati ennetähtaegselt 2023.a. majandusaastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2024

Osaühing Alterate (registrikood: 10955674) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDEL SIFF	Juhatuse liige	07.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Alterate osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Alterate (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali

põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Kallas

Vandeaudiitori number 112

Tiiva Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 265

Tiiva tn 21, Tallinn, Harju maakond, 13426

08.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Alterate (registrikood: 10955674) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE KALLAS	Vandeaudiitor	08.05.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 820 444
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 903
Kokku	2 795 541
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 795 541
Kokku	2 795 541

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	939627	100.00%	Jah