

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Osaühing ALVEKOR

registrikood: 10874734

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Roosikrantsi tn 2

postisihthnumber: 10119

telefon: +372 6110130, +372 5028940

e-posti aadress: margus.kangro@vkg.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13
Lisa 14 Intressitulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Lühiajalised finantsinvesteeringud	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ ALVEKOR tegeles 2024.a investeeringute haldamisega, soetatud ettevõtete tegevuse kordineerimisega ja finantskonsultatsioonide osutamisega.

2025.a tegevus on suunatud investeeringute haldamisele.

2024.a alguses töötas ettevõttes kaks töötajat.

Töötajate töötasude üldsumma oli 17 047 eurot, sellest 12 000 moodustas juhatuse liikme töötasu.

Peamised finantssuhtarvud:

	2024	2023
Müügitulu	24 831	25 280
Puhaskasum/kahjum (tuh. eur)	11 509	106 962
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	39,74	19,15
ROA	3,60	35,35
ROE	3,94	38,03

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 230 839	2 457 299	
Finantsinvesteeringud	151 923 815	104 763 208	16
Nõuded ja ettemaksed	3 009 439	4 806 417	2
Kokku käibevarad	156 164 093	112 026 924	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	35 293 129	38 733 544	4
Finantsinvesteeringud	57 727	645 030	
Nõuded ja ettemaksed	111 416 386	139 886 842	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 587 230	8 587 230	7
Materiaalsed põhivarad	3 397 838	2 728 388	8
Kokku põhivarad	158 752 310	190 581 034	
Kokku varad	314 916 403	302 607 958	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 070 406	0	15
Võlad ja ettemaksed	859 412	5 850 937	9
Kokku lühiajalised kohustised	3 929 818	5 850 937	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 210 196	15 537 196	15
Kokku pikaajalised kohustised	23 210 196	15 537 196	
Kokku kohustised	27 140 014	21 388 133	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	280 898 212	174 255 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 875 365	106 961 921	
Kokku omakapital	287 776 389	281 219 825	
Kokku kohustised ja omakapital	314 916 403	302 607 958	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	24 831	25 280	11
Muud äritulud	0	40 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-74 105	-173 630	
Tööjõukulud	-22 713	-22 713	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-263 497	-265 452	8
Muud ärikulud	-21 417	-7 305	
Ärikasum (kahjum)	-356 901	-403 820	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-4 080 586	96 416 933	13
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	6 563 512	5 325 508	16
Intressitulud	5 577 643	6 123 600	14
Intressikulud	-828 303	-500 300	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 875 365	106 961 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 875 365	106 961 921	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alvekor 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Alvekor OÜ aastaaruande puhul on tegemist väikeettevõtte lühendatud aruandega.

OÜ Alvekor koos selle ainsa tütarettevõttega SRLV HoldCo OÜ moodustab konsolideerimisgrupi, mis raamatupidamise seaduses sätestatud klassifikatsiooni järgi liigitub väikeseks konsolideerimisgrupiks. Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lõikele 2 on väikesed konsolideerimisgrupid vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest, mistõttu ei ole SRLV HoldCo OÜ finantsaruanded konsolideeritud rida-realt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused,

mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud osalused tütar-või sidusettevõtetes), mille väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Samuti kajastatakse õiglases väärtuses sellised võlakirjad ja muud võlainstrumentid, mida ettevõtte ei kavatse hoida lunastustähtajani. Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused. Lunastustähtajani hoitavaid finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Investeeringud aktsiatesse ja võlainstrumentidesse, mis on ettenähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul, kajastatakse käibevarade koosseisus. Pikaajalised aktsiad ning muud väärtpaberid kajastatakse põhivarade koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse üldjuhul kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt

korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes

ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse

vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid

elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil

kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini

ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu

väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igale aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib

olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil

omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse

meetodil.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Transpordivahendid 3 aastat
- Muud masinad ja seadmed 2 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3 aastat
- Hooned ja ehitised 5-10 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna

korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti. Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu.

Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Ettevõtte seotud osapoolteks on ainuosanik ja tema valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted ning ettevõtte tütar- ja sidusettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 923	3 923		
Ostjatelt laekumata arved	3 923	3 923		
Laenunõuded	111 416 386		6 731 867	104 684 519
Muud nõuded	2 978 931	2 978 931		
Intressinõuded	2 971 039	2 971 039		
Viitlaekumised	7 892	7 892		
Ettemaksed	26 585	26 585		
Tulevaste perioodide kulud	26 585	26 585		
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 425 825	3 009 439	6 731 867	104 684 519

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	28 638	28 638		
Ostjatelt laekumata arved	28 638	28 638		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	108 065	108 065		
Laenunõuded	139 886 842		6 717 885	133 168 957
Muud nõuded	4 640 176	4 640 176		
Intressinõuded	1 930 113	1 930 113		
Viitlaekumised	2 710 063	2 710 063		
Ettemaksed	29 538	29 538		
Tulevaste perioodide kulud	29 538	29 538		
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 693 259	4 806 417	6 717 885	133 168 957

Laenunõuded 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga koosnevad laenunõuetest seotud osapoolte vastu. Nõuete alusvaluuta on euro,

intressimäärad on vahemikus 2% + 6 kuu Euribor kuni 8% ning tähtajad 2028-2033.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	-386	108 065	
Üksikisiku tulumaks	28 270		557
Sotsiaalmaks	938		938
Kohustuslik kogumispension	40		40
Töötuskindlustusmaksed	20		20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 882	108 065	1 555

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	34 714 921	28 861 104
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	578 208	9 872 440
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	35 293 129	38 733 544

Aruandeperioodil on kajastatud alljärgnevad muutused tütar- ja sidusettevõtjate investeeringute saldodes:

- (1) Ühise kontrolli all toimunud ühinemise käigus ühendati varasemalt pikaajalise finantsinvesteeringuna kajastatud investeerimisobjekt tütarettevõtjaga SRLV HoldCo OÜ, mille tulemusel suurenes tütarettevõtja investeeringu bilansiline väärtus 640 171 euro võrra;
- (2) Ühise kontrolli all toimunud ühinemise käigus ühendati varasemalt sidusettevõtjana kajastatud investeerimisobjekt tütarettevõtjaga SRLV HoldCo OÜ, mille tulemusel suurenes tütarettevõtja investeeringu bilansiline väärtus 5 213 646 euro võrra;
- (3) Sidusettevõtja Maakri Holding OÜ investeeringu bilansiline väärtus on suurendatud kapitaliosaluse meetodi rakendamisel 552 784 euro võrra. Kasum sidusettevõtjalt on kajastatud kasumiaruande kirjel "Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt".
- (4) Sidusettevõtja TARS TopCo GmbH investeeringu bilansiline väärtus on vähendatud kapitaliosaluse meetodi tulemi korrigeerimisel 4 633 370 euro võrra. Kahjum sidusettevõtjalt on kajastatud kasumiaruande kirjel "Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt".

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16637797	SRLV HoldCo OÜ	Eesti	Peakontorite tegevus	100	100

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16541318	Maakri Holding OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	25.50	25.50
CHE-419.291.273	TARS TopCo GmbH	Šveits	holding ettevõtte	25.50	25.50
16565543	Kirde Elekter AS	Eesti	holding ettevõtte	25.50	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	7 813 008	7 813 008
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	7 813 008	7 813 008
Ostud ja parendused	774 222	774 222
31.12.2023		
Soetusmaksumus	8 587 230	8 587 230
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	8 587 230	8 587 230
31.12.2024		
Soetusmaksumus	8 587 230	8 587 230
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	8 587 230	8 587 230

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

								Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2022								
Soetusmaksumus	2 642 917	80 072	978 386	1 058 458	87 918	255 515	343 433	4 044 808
Akumuleeritud kulum	-1 292 556	-80 072	-8 042	-88 114	0	0	0	-1 380 670
Jääkmaksumus	1 350 361	0	970 344	970 344	87 918	255 515	343 433	2 664 138
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	417 620	417 620	417 620
Amortisatsioonikulu	-263 220	0	-2 232	-2 232	0	0	0	-265 452
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	0	-87 918	0	-87 918	-87 918
31.12.2023								
Soetusmaksumus	2 642 917	0	978 386	978 386	0	673 135	673 135	4 294 438
Akumuleeritud kulum	-1 555 776	0	-10 274	-10 274	0	0	0	-1 566 050
Jääkmaksumus	1 087 141	0	968 112	968 112	0	673 135	673 135	2 728 388
Ostud ja parendused	0	0	932 947	932 947	0	0	0	932 947
Amortisatsioonikulu	-261 817	0	-1 680	-1 680	0	0	0	-263 497
Ümberliigitamised	0	0	589 378	589 378	0	-589 378	-589 378	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	589 378	589 378	0	-589 378	-589 378	0
31.12.2024								
Soetusmaksumus	2 642 917	0	2 500 711	2 500 711	0	83 757	83 757	5 227 385
Akumuleeritud kulum	-1 817 593	0	-11 954	-11 954	0	0	0	-1 829 547
Jääkmaksumus	825 324	0	2 488 757	2 488 757	0	83 757	83 757	3 397 838

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Masinad ja seadmed	0	40 000
Transpordivahendid	0	40 000
Kokku	0	40 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 140	1 140
Võlad töövõtjatele	1 087	1 087
Maksuvõlad	28 882	28 882
Muud võlad	828 303	828 303
Intressivõlad	828 303	828 303
Kokku võlad ja ettemaksed	859 412	859 412
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	151 246	151 246
Võlad töövõtjatele	1 115	1 115
Maksuvõlad	1 555	1 555
Muud võlad	5 697 021	5 697 021
Muud viitvõlad	5 697 021	5 697 021
Kokku võlad ja ettemaksed	5 850 937	5 850 937

Lisa 10 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 831	25 280
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 831	25 280
Kokku müügitulu	24 831	25 280
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkimisteenus	24 831	25 280
Kokku müügitulu	24 831	25 280

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	17 047	17 047
Sotsiaalmaksud	5 666	5 666
Kokku tööjõukulud	22 713	22 713
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2024	2023
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-4 080 586	96 416 933
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-4 080 586	96 416 933

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	114 734	172 940
Intressitulu laenudelt	5 462 909	5 950 660
Kokku intressitulud	5 577 643	6 123 600

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	2 971 039	1 930 113
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 090 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 971 039	4 020 113
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 070 406	0
Kokku laenukohustised	3 070 406	0

Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	828 303	496 968
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 200 052
Kokku võlad ja ettemaksed	828 303	5 697 020

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	110 506 167	138 976 623
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 506 167	138 976 623
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	23 210 196	15 537 196
Kokku laenukohustised	23 210 196	15 537 196

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	210 272 754	71 296 131	138 976 623	5 894 464
Kokku antud laenud	0	210 272 754	71 296 131	138 976 623	5 894 464

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	138 976 623	13 982	28 484 438	110 506 167	5 389 892
Kokku antud laenud	138 976 623	13 982	28 484 438	110 506 167	5 389 892

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	15 748 196	211 000	15 537 196	500 300
Kokku laenukohustised	0	15 748 196	211 000	15 537 196	500 300

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	15 537 196	7 740 000	67 000	23 210 196	828 302
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 910 000	1 839 594	3 070 406	0
Kokku laenukohustised	15 537 196	12 650 000	1 906 594	26 280 602	828 302

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	12 000	12 000

Lisa 16 Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena 31.12.2024 seisuga summas 151 923 815 eurot (31.12.2023: 104 763 208 eurot) kajastab ettevõtte lühiajalisi hoiuseid, kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtipabereid (rahaturuinstrumendid, fondiosakud, aktsiad, võlakirjad jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtipabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lühiajalised finantsinvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Finantsinvesteeringute õiglase väärtuse aluseks on nende noteeritud turuhinnad.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid on 2024. aastal kajastatud summas 6 563 512 eurot (2023: 2 447 082 eurot) kasumiaruande kirjel „Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt“.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2025

Osaühing ALVEKOR (registrikood: 10874734) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KANGRO	Juhatuse liige	21.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing ALVEKOR osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing ALVEKOR (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

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

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri tn 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

21.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing ALVEKOR (registrikood: 10874734) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	21.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	280 898 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 875 365
Kokku	287 773 577

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	24831	100.00%	Jah