

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Alpter Invest OÜ

registrikood: 11139988

aadress: Tähe 106C
51013 TARTU

telefon: +372 7300055

faks: +372 7300051

e-posti aadress: invest@alpter.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Alpter Invest on asutatud 07.09.2005. Põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine. Ettevõttele kuuluvad kinnistud Harjumaal, Tallinna linnas, Tartumaal, Tartu linnas, Pärnumaal, Valgamaal ja Räpinas. Kinnistutel asuvad äripinnad, peamiselt teenindus- ja kontoriruumid, on antud pikaajaliselt üürile.

Tulud, kulud ja kasum

2013.a. oli Alpter Invest OÜ müügitulu 497 tuhat eurot, mis on 0,4% vähem kui eelmisel majandusaastal. Müügitulust moodustas 99,9% ruumide ja territooriumi üür. Müügitulu koosneb 100% müügist Eesti ettevõtetele.

Majandusaastal vahendati klientidele kommunaalteenuseid kokku 130 tuhande euro eest. Üldhaldus- ja muud ärikulud moodustasid kokku 91 tuhat eurot, tööjõukulud 36 tuhat eurot, põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum 201 tuhat eurot ning intressikulud 79 tuhat eurot.

Lõppenud majandusaasta puhaskasumiks kujunes 93 tuhat eurot, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga kasvanud 44,6% võrra.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu	497 072	499 282
Müügitulu kasv (- kahanemine)	0,4%	0,5%
Puhaskasum	92 858	64 206
Kasumi kasv (- kahanemine)	44,6%	-13%
Puhasrentaablus	18,7%	12,9%
ROA	1,8%	1,3%
ROE	14,6%	11,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2013 - \text{müügitulu } 2012) / \text{müügitulu } 2012 \times 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2013 - \text{puhaskasum } 2012) / \text{puhaskasum } 2012 \times 100$

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

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

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

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

2013. aastal investeeriti kinnisvarasse 411 tuhat eurot, soetati kinnistud Tartu linnas ja Tartumaal Ülenurme vallas.

Personal

Ettevõttes töötab 3 töötajat. Töö- ja puhkusetasu kulu oli 26,7 tuhat eurot ja sotsiaalmaksude kulu 9,25 tuhat eurot. Ettevõtte kahele juhatusel liikmele tasu ei arvestatud ja nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta esimeses pooles lõpetatakse ehitus Tartumaal Ülenurme vallas soetatud kinnistul ning hoone koos parklaga antakse pikaajalisele üürile.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 662	2 657	2
Nõuded ja ettemaksed	114 920	65 837	3
Kokku käibevara	116 582	68 494	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 913 905	4 699 417	6
Materiaalne põhivara	13 596	12 118	7
Kokku põhivara	4 927 501	4 711 535	
Kokku varad	5 044 083	4 780 029	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 228 525	950 030	8
Võlad ja ettemaksed	341 154	236 163	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 569 679	1 186 193	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 699 619	2 901 909	8
Võlad ja ettemaksed	140 000	150 000	9
Kokku pikaajalised kohustused	2 839 619	3 051 909	
Kokku kohustused	4 409 298	4 238 102	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	539 115	474 909	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 858	64 206	
Kokku omakapital	634 785	541 927	
Kokku kohustused ja omakapital	5 044 083	4 780 029	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	497 072	499 282	12
Muud äritulud	3 050	25	
Mitmesugused tegevuskulud	-88 840	-111 821	13
Tööjõukulud	-35 948	-27 820	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-200 857	-201 089	
Muud ärikulud	-2 224	-661	
Kokku ärikasum (-kahjum)	172 253	157 916	
Intressikulud	-79 395	-93 710	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	92 858	64 206	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 858	64 206	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	172 253	157 916	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	200 857	201 089	
Kokku korrigeerimised	200 857	201 089	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-49 084	26 805	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	94 991	-82 869	
Kokku rahavood äritegevusest	419 017	302 941	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 607	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-411 216	-59 006	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-416 823	-59 006	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	302 000	60 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-225 794	-212 211	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-2 253	
Makstud intressid	-79 395	-93 710	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 189	-248 174	
Kokku rahavood	-995	-4 239	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 657	6 896	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-995	-4 239	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 662	2 657	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	474 909	477 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)			64 206	64 206
31.12.2012	2 556	256	539 115	541 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)			92 858	92 858
31.12.2013	2 556	256	631 973	634 785

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alpter Invest OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Alpter Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja rakendatakse amortisatsioonimäär 3-5% aastas.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Laenukasutuse kulutused (sh intressid) kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivarana arvel olevat maad ei amortiseerita. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5

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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud 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.

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 21/79 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 omanikud, juhatuse liikmed ja samadele omanikele kuuluvad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kassa	18	58
Pangakontod	1 644	2 599
Kokku raha	1 662	2 657

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	54 744	54 744	
Ostjatelt laekumata arved	55 394	55 394	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-650	-650	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43 333	43 333	5
Ettemaksed	16 843	16 843	
Tulevaste perioodide kulud	529	529	
Muud makstud ettemaksed	16 314	16 314	
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 920	114 920	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	63 226	63 226	
Ostjatelt laekumata arved	63 876	63 876	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-650	-650	4
Muud nõuded	1	1	
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	2 610	2 610	
Tulevaste perioodide kulud	591	591	
Muud makstud ettemaksed	2 019	2 019	
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 837	65 837	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	55 394	63 876
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-650	-650
Kokku nõuded ostjate vastu	54 744	63 226
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-650	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-650
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-650	-650

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	17 125			7 027
Üksikisiku tulumaks		949		626
Sotsiaalmaks		1 653		1 228
Kohustuslik kogumispension		100		74
Töötuskindlustusmaksed		170		133
Ettemaksukonto jääk	26 208		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 333	2 872	0	9 088

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	5 493 152	5 493 152
Akumuleeritud kulum	0	-656 047	-656 047
Jääkmaksumus	0	4 837 105	4 837 105
Ostud ja parendused		59 006	59 006
Amortisatsioonikulu	0	-196 694	-196 694
Ümberklassifitseerimised	128 590	-128 590	0
31.12.2012			
Soetusmaksumus	128 590	5 423 568	5 552 158
Akumuleeritud kulum	0	-852 741	-852 741
Jääkmaksumus	128 590	4 570 827	4 699 417
Ostud ja parendused	165 976	245 240	411 216
Amortisatsioonikulu		-196 728	-196 728
31.12.2013			
Soetusmaksumus	294 566	5 668 808	5 963 374
Akumuleeritud kulum	0	-1 049 469	-1 049 469
Jääkmaksumus	294 566	4 619 339	4 913 905

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	496 524	497 737
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-88 840	-111 821

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2011				
Soetusmaksumus	16 357	16 176	32 533	32 533
Akumuleeritud kulum	-5 431	-10 589	-16 020	-16 020
Jääkmaksumus	10 926	5 587	16 513	16 513
Amortisatsioonikulu	-1 629	-2 766	-4 395	-4 395
31.12.2012				
Soetusmaksumus	16 357	16 176	32 533	32 533
Akumuleeritud kulum	-7 060	-13 355	-20 415	-20 415
Jääkmaksumus	9 297	2 821	12 118	12 118
Ostud ja parendused		5 607	5 607	5 607
Amortisatsioonikulu	-1 629	-2 500	-4 129	-4 129
31.12.2013				
Soetusmaksumus	16 357	21 783	38 140	38 140
Akumuleeritud kulum	-8 689	-15 855	-24 544	-24 544
Jääkmaksumus	7 668	5 928	13 596	13 596

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	672 000	672 000			5	EUR	31.12.2014
Lühiajaline laen	334 024	334 024			5	EUR	31.12.2014
Lühiajaline laen	20 000	20 000			3	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 026 024	1 026 024					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	20 953	20 953	0		1,44	EUR	10.07.2014
Investeeringislaen	1 546 053	181 548	1 364 505		1,10	EUR	10.03.2015
Pikaajaline laen	1 335 114	0	1 335 114		5	EUR	23.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	2 902 120	202 501	2 699 619				
Laenukohustused kokku	3 928 144	1 228 525	2 699 619				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	400 000	400 000			5	EUR	31.12.2013
Lühiajaline laen	304 024	304 024			5	EUR	31.12.2013
Lühiajaline laen	38 667	38 667			3	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	742 691	742 691					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	56 080	35 338	20 742		1,47	EUR	10.07.2014
Investeeringislaen	1 718 054	172 001	1 546 053		1,07	EUR	10.03.2015
Pikaajaline laen	1 335 114	0	1 335 114		5	EUR	23.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	3 109 248	207 339	2 901 909				
Laenukohustused kokku	3 851 939	950 030	2 901 909				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	2 828 616	2 952 585
Kokku	2 828 616	2 952 585

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	286 443	146 443	140 000	
Võlad töövõtjatele	3 798	3 798		
Maksuvõlad	2 872	2 872		
Muud võlad	157 702	157 702		
Intressivõlad	157 702	157 702		
Saadud ettemaksed	19 264	19 264		
Muud saadud ettemaksed	19 264	19 264		
Võlad aruandvatele isikutele	11 075	11 075		
Kokku võlad ja ettemaksed	481 154	341 154	140 000	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	217 859	67 859	150 000	
Võlad töövõtjatele	2 620	2 620	0	
Maksuvõlad	9 088	9 088	0	
Muud võlad	124 564	124 564	0	
Intressivõlad	124 564	124 564	0	
Saadud ettemaksed	12 926	12 926	0	
Muud saadud ettemaksed	12 926	12 926		
Võlad aruandvatele isikutele	19 106	19 106	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	386 163	236 163	150 000	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	499 259	425 901
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	132 714	113 214
Kokku tingimuslikud kohustused	631 973	539 115

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1 278 eurot		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	497 072	499 282
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	497 072	499 282
Kokku müügitulu	497 072	499 282
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür	496 524	497 737
Muu müügitulu	548	1 545
Kokku müügitulu	497 072	499 282

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	1 796	0
Energia	1 745	1 243
Elektrienergia	1 745	1 243
Mitmesugused bürookulud	46	144
Lähetuskulud	239	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 213	10 881
Mitmesugused kinnisvara haldamisega seotud kulud	19 022	20 577
Kinnisvara remont, hooldus, seadmed, sisseseade	51 305	73 548
Teenustasud	4 808	5 428
Muud	2 666	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	88 840	111 821

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	26 696	20 726
Sotsiaalmaksud	9 251	7 094
Kokku tööjõukulud	35 947	27 820
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 978	2 662 678	38 695	2 367 368

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 926	407 512	302 000	18 667
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220	382 900	60 000	15 500

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on 2013.a. intressikulud 60 486 eurot (2012.a. 56 160 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluseid ei ole teostatud.

Juhatuse liikmetele majandusaastal tasu ei makstud. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2014

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO KAASIK	Juhatuse liige	30.06.2014
KAIMO KAASIK	Juhatuse liige	30.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alpter Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Alpter Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4-15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Alpter Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

OÜ Grow Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Tallinn, Mustamäe tee 60

30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	539 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 858
Kokku	631 973
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	631 973
Kokku	631 973

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	496524	99.89%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaimo Kaasik	37212142740	Kuslapuu 1, Soinaste küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR
Kaido Kaasik	37107102730		1278 EUR

Sidevahendid

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