

## **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi:** Alpter Invest OÜ

**registrikood:** 11139988

**tänava/talu nimi, Tähe 106C  
maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51013

**telefon:** +372 7300055

**faks:** +372 7300051

**e-posti aadress:** invest@alpter.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 3 Varud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 5 Nõuded ostjate vastu</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Materiaalne põhivara</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 9 Kapitalirent</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 10 Laenukohustused</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 11 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 13 Osakapital</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 16 Müügitulu</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 17 Finantstulud ja -kulud</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 18 Tööjõukulud</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 19 Seotud osapooled</b>	<b>17</b>

## 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

2010.a. oli Alpter Invest OÜ müügitulu 6,5 miljonit krooni, mis on 0,5% vähem kui eelmisel majandusaastal. Müügitulust moodustas 100% ruumide ja territooriumi üür. Müügitulu koosneb 100% müügist Eesti ettevõtetele.

Majandusaastal moodustasid kommunaalteenuste kulud 0,05 miljonit krooni, üldhaldus- ja muud ärikulud 1,41 miljonit krooni. Tööjõukulud olid majandusaastal kokku 30 tuhat krooni. Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum oli 2,47 miljonit krooni ning intressikulud 1,61 miljonit krooni.

Lõppenud majandusaasta puhaskasumiks kujunes 0,94 miljonit krooni, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga 41 % võrra vähenenud.

### Peamised finantsuhtarvud

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Müügitulu	6 505 811	6 540 145
Müügitulu kasv (- kahanemine)	-0,5%	-13%
Puhaskasum	941 787	1 590 803
Kasumi kasv (- kahanemine)	-41%	-25%
Puhasrentaablus	14%	24%
ROA	1%	3%
ROE	15%	30%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$Müügitulu\ kasv\ (\%) = (müügitulu\ 2010 - müügitulu\ 2009) / müügitulu\ 2009 \times 100$

$Kasumi\ kasv\ (\%) = (puhaskasum\ 2010 - puhaskasum\ 2009) / puhaskasum\ 2009 \times 100$

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

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

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

### Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad Eesti kroonides ning saadud pangalaenud makstakse tagasi eurodes, mistõttu on valuutakursi risk madal. Eesti liitumisel eurotsooniga alanevad valuutavahetuskulud.

Ettevõtte laenude intressimäär on seotud EURIBORiga, mille muutumine mõjutab ka ettevõtte intressikulusid.

### Investeeringud

2009. aastal soetatud kinnistul Räpina linnas lõpetati 2010. aasta maikuu ehitus ja ruumid anti rentnikule üle. 2010. aastal soetati kinnistud Pärnumaal ja Valgamaal ning kaks kinnistut Tallinna linnas. Majandusaastal investeeriti kinnisvarasse kokku 21,93 miljonit krooni.

### Personal

Alates 2010.a. novembrikuust töötab ettevõttes 1 töötaja. Töö- ja puhkusetasu kulu oli 22,6 tuhat krooni ja sotsiaalmaksude kulu 7,8 tuhat krooni. Ettevõtte kahele juhatuse liikmele tasu ei arvestatud ja nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

***Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks***

Alpter Invest OÜ 2010. aasta eesmärgiks on lõpetada ehitus Valgamaa kinnistul. Seoses uute investeeringutega tekkinud töömahu suurenemise tõttu on ettvõttel järgmisel aastal plaanis suurendada töötajate arvu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	60 102	4 539	2
Nõuded ja ettemaksed	1 216 799	910 130	4
Varud	127 500	0	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>1 404 401</b>	<b>914 669</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	77 214 020	57 697 413	7
Materiaalne põhivara	330 289	344 702	8
<b>Kokku põhivara</b>	<b>77 544 309</b>	<b>58 042 115</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>78 948 710</b>	<b>58 956 784</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 625 193	11 619 108	10
Võlad ja ettemaksed	4 038 621	4 590 204	11
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>17 663 814</b>	<b>16 209 312</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	51 766 284	33 870 647	10
Võlad ja ettemaksed	3 200 000	3 500 000	11
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>54 966 284</b>	<b>37 370 647</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>72 630 098</b>	<b>53 579 959</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	13
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 332 825	3 742 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	941 787	1 590 803	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>6 318 612</b>	<b>5 376 825</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>78 948 710</b>	<b>58 956 784</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 505 811	6 540 145	16
Muud äritulud	72	46 394	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49 091	-15 725	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 401 159	-924 143	15
Tööjõukulud	-30 410	0	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 472 309	-2 198 248	7,8
Muud ärikulud	-5 989	-71 476	
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>2 546 925</b>	<b>3 376 947</b>	
Finantstulud ja -kulud	-1 605 138	-1 786 144	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>941 787</b>	<b>1 590 803</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>941 787</b>	<b>1 590 803</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	2 546 925	3 376 947	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 472 309	2 198 248	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>2 472 309</b>	<b>2 198 248</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-306 670	317 946	4
Varude muutus	-127 500	0	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-851 583	-594 560	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>3 733 481</b>	<b>5 298 581</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-48 000	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-21 926 503	-1 225 870	7
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-21 974 503</b>	<b>-1 225 870</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	25 276 912	2 800 647	10
Saadud laenude tagasimaksed	-5 321 214	-5 039 510	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-53 975	-50 675	9
Makstud intressid	-1 605 138	-1 786 144	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>18 296 585</b>	<b>-4 075 682</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>55 563</b>	<b>-2 971</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>4 539</b>	<b>7 510</b>	<b>2</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>55 563</b>	<b>-2 971</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>60 102</b>	<b>4 539</b>	<b>2</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2008</b>	40 000	4 000	3 742 022	3 786 022
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 590 803	1 590 803
<b>31.12.2009</b>	40 000	4 000	5 332 825	5 376 825
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			941 787	941 787
<b>31.12.2010</b>	40 000	4 000	6 274 612	6 318 612



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Alpter Invest OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega 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 Eesti kroonides.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudeti kasumiaruandes edasimüüdud kommunaalteenuste esitusviisi kajastamist, ostetud ja müüdud kommunaalteenused saldeeritakse.

Seoses esitusviisi muutusega vähenes kasumiaruandes 2009.a. müügitulu ning kaubad, toore, materjal ja teenuste kulu 1 067 511 ja krooni võrra.

### 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 Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõude 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 vähenemisenähtena.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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

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

Kui materiaalse põhivara objektile 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 kulumise.

#### **Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000**

#### **Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	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 kasulikku 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.

#### **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.

#### **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.

**Lisa 2 Raha**

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	47 225	3 639
Arvelduskontod	12 877	900
<b>Kokku raha</b>	<b>60 102</b>	<b>4 539</b>

**Lisa 3 Varud**

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	127 500	0
<b>Kokku varud</b>	<b>127 500</b>	<b>0</b>

**Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed**

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 028 947	902 449	5
Ostjatelt laekumata arved	1 035 449	926 438	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 502	-23 989	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	175 328	0	6
Muud nõuded	18	23	
Ettemaksed	12 506	7 658	
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 216 799</b>	<b>910 130</b>	

**Lisa 5 Nõuded ostjate vastu**

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	1 035 449	926 438
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 502	-23 989
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>1 028 947</b>	<b>902 449</b>
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-23 989	-24 898
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-5 015	-23 989
Lootusetuks tunnistatud nõuded	22 502	24 898
<b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b>	<b>-6 502</b>	<b>-23 989</b>

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0		5
Käibemaks		8 357		21 580
Üksikisiku tulumaks		4 164		0
Sotsiaalmaks		6 874		0
Kohustuslik kogumispension		416		0
Töötuskindlustusmaksed		876		0
Ettemaksukonto jääk	175 328		0	
<b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>175 328</b>	<b>20 687</b>	<b>0</b>	<b>21 585</b>

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Kokku	
	Ehitised	
<b>01.01.2009</b>		
Soetusmaksumus	61 426 243	61 426 243
Akumuleeritud kulum	-2 818 865	-2 818 865
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>58 607 378</b>	<b>58 607 378</b>
Ostud ja parendused	1 225 870	1 225 870
Amortisatsioonikulu	-2 135 835	-2 135 835
<b>31.12.2009</b>		
Soetusmaksumus	62 652 113	62 652 113
Akumuleeritud kulum	-4 954 700	-4 954 700
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>57 697 413</b>	<b>57 697 413</b>
Ostud ja parendused	21 926 503	21 926 503
Amortisatsioonikulu	-2 409 896	-2 409 896
<b>31.12.2010</b>		
Soetusmaksumus	84 578 616	84 578 616
Akumuleeritud kulum	-7 364 596	-7 364 596
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>77 214 020</b>	<b>77 214 020</b>

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 505 811	6 538 632
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 394 651	-1 851 943

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
<b>31.12.2008</b>				
Soetusmaksumus	255 932	205 101	461 033	461 033
Akumuleeritud kulum	-8 498	-45 419	-53 917	-53 917
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>247 434</b>	<b>159 682</b>	<b>407 116</b>	<b>407 116</b>
Amortisatsioonikulu	-25 494	-36 920	-62 414	-62 414
<b>31.12.2009</b>				
Soetusmaksumus	255 932	205 101	461 033	461 033
Akumuleeritud kulum	-33 992	-82 339	-116 331	-116 331
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>221 940</b>	<b>122 762</b>	<b>344 702</b>	<b>344 702</b>
Ostud ja parendused	0	48 000	48 000	48 000
Amortisatsioonikulu	-25 493	-36 920	-62 413	-62 413
<b>31.12.2010</b>				
Soetusmaksumus	255 932	253 101	509 033	509 033
Akumuleeritud kulum	-59 485	-119 259	-178 744	-178 744
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>196 447</b>	<b>133 842</b>	<b>330 289</b>	<b>330 289</b>

## Lisa 9 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik							
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising AS	92 738	52 565	40 173		6,24	EUR	14.08.2012
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>92 738</b>	<b>52 565</b>	<b>40 173</b>	<b>0</b>			
31.12.2009							
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising AS	146 714	49 357	97 357		6,24	EUR	14.08.2012
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>146 714</b>	<b>49 357</b>	<b>97 357</b>	<b>0</b>			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2010	196 448	196 448
31.12.2009	221 940	221 940

## Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	2 176 912	2 176 912	0	0	5	EEK	31.12.2011	
Lühiajaline laen	312 932	312 932	0	0	7	EUR	31.12.2011	
Lühiajaline laen	2 830 000	2 830 000	0	0	7	EEK	31.12.2011	
Lühiajaline laen	4 710 000	4 710 000	0	0	5	EEK	26.11.2011	
Lühiajaline laen	605 000	605 000	0	0	3	EEK	24.02.2011	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	10 634 844	10 634 844	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	1 930 902	521 937	1 408 965	0	2.26	EUR	10.07.2014	
Investeeringislaen	31 842 993	2 415 847	29 427 146	0	2	EUR	10.03.2015	
Pikaajaline laen	20 890 000	0	20 890 000	0	5	EEK	23.12.2014	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	54 663 895	2 937 784	51 726 111					
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	92 738	52 565	40 173	0				9
<b>Laenukohustused kokku</b>	65 391 477	13 625 193	51 766 284	0				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	1 220 000	1 220 000	0	0	5	EEK	31.12.2010	
Lühiajaline laen	312 932	312 932	0	0	7	EUR	31.12.2010	
Lühiajaline laen	2 830 000	2 830 000	0	0	7	EEK	31.12.2010	
Lühiajaline laen	3 800 000	3 800 000	0	0	5	EEK	31.12.2010	
Lühiajaline laen	605 000	605 000	0	0	3	EEK	24.02.2010	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	8 767 932	8 767 932	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	2 443 314	513 017	1 930 297	0	2,233	EUR	10.07.2014	
Investeeringislaen	34 131 795	2 288 802	31 842 993	0	1,769	EUR	10.03.2015	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	36 575 109	2 801 819	33 773 290	0				
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	146 714	49 357	97 357	0				9
<b>Laenukohustused kokku</b>	45 489 755	11 619 108	33 870 647	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	49 998 933	49 998 933
31.12.2009	53 807 378	53 807 378

Pikaajaline pangalaenu ja investeerimislauu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele Taevavärava tee 9a ja Taevavärava tee 9b summas 32 000 000 krooni, Kogre 2 summas 9 000 000 krooni, Tähe 106C summas 7 000 000 krooni.

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 683 062	4 286 176	
Võlad töövõtjatele	10 247	0	
Maksuvõlad	20 687	21 585	6
Muud võlad	729 183	86 610	
Intressivõlad	729 183	86 610	
Saadud ettemaksed	212 205	81 438	
Võlad aruandvatele isikutele	383 237	114 395	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>4 038 621</b>	<b>4 590 204</b>	

Pikaajaliste kohustuste all real "Võlad ja ettemaksed" on kajastatud võlg tarnijale summas 3 200 000 krooni (2009.a. 3 500 000 krooni), mille maksetähtaeg on 2013. aastal.

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	4 956 943	4 212 932
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 317 669	1 119 893
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>6 274 612</b>	<b>5 332 825</b>

## Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
20 000 krooni		
Seoses eurole üleminekuga on OÜ Alpter Invest osakapital 2 556 eurot ja osade nimiväärtus 1 278 eurot.		

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	122
Müügi eesmärgil ostetud teenused	49 091	15 603
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>49 091</b>	<b>15 725</b>

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	0	3 900
Energia	30 956	33 979
Elektrienergia	30 956	8 459
Soojusenergia	0	25 520
Mitmesugused bürookulud	46 431	15 385
Lähetuskulud	0	369
Riiklikud ja kohalikud maksud	91 223	14 040
Mitmesugused kinnisvara haldamisega seotud kulud	317 016	282 525
Kinnisvaraga remont, hooldus, seadmed, sisseseade	834 524	444 358
Teenustasud	81 009	129 587
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>1 401 159</b>	<b>924 143</b>

## Lisa 16 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 505 811	6 540 145
<b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>	<b>6 505 811</b>	<b>6 540 145</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>6 505 811</b>	<b>6 540 145</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ruumide üür	6 505 811	6 538 632
Muu müügitulu	0	1 513
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>6 505 811</b>	<b>6 540 145</b>



## Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressikulud	1 605 137	1 786 144
Intressikulu laenu del	1 597 411	1 775 117
Intressikulu kapitalirendilt	7 726	11 027
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>1 605 137</b>	<b>1 786 144</b>

## Lisa 18 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	20 830	0
Sotsiaalmaksud	7 784	0
Puhkusetasu kulu	1 796	0
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>30 410</b>	<b>0</b>
<b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	594 879	36 954 027	553 419	15 854 542

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 763	4 821 433	9 553	5 808 397

Seotud osapooltelt on 2010. aastal saadud laenu summas 25 276 912 krooni (2009.a. 2 800 647 krooni). Seotud osapooltele on 2010. aastal laenu tagasi makstud summas 2 520 000 krooni (2009.a. 2 045 647 krooni).

Seotud osapooltelt saadud laenu del on 2010.a. intressikulud 953 129 krooni (2009.a. 460 999 krooni).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluseid ei ole teostatud.

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

## Aruande digitaalallkirjad

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIMO KAASIK	Juhatuse liige	15.07.2011
KAIDO KAASIK	Juhatuse liige	29.07.2011

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Alpter Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Alpter Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 17, 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.

## Vandeauditori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika 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 märkustega auditiarvamusele.

## Märkusega arvamuse alus

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2009, kuna meid määрати Alpter Invest OÜ vandeauditoriteks peale seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust selle kuupäeva bilansi andmete kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2009 kajastatud summad moodustavad osa 2010. aasta kasumist ning rahavoogudest seisuga 31. detsember 2010.

Alpter Invest OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2010 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 16 259 tuh. krooni, mistõttu võivad tekkida makseraskused lühiajaliste kohustuste täitmisel. Alpter Invest OÜ maksevõime sõltub lühiajaliste kohustuste refinantseerimisest pikaajaliseks ja/või Alpter Invest OÜ võimest teenida järgmisel aastal kasumit.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Alpter Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeauditori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

17. august 2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	17.08.2011

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 332 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	941 787
<b>Kokku</b>	<b>6 274 612</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 274 612
<b>Kokku</b>	<b>6 274 612</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6505811	100.00%	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