

OÜ ALPTER INVEST

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Tähe 106 C 51013 TARTU
Äriregistri nr.	11139988
Telefon:	372 7 300 055
Fax:	372 7 300 051
E-mail:	invest@alpter.ee
Põhitegevusala:	kinnisvara haldamine
Aruandeaasta algus:	01. jaanuar 2008
Aruandeaasta lõpp:	31. detsember 2008
Lisatud dokumendid:	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Tegevusalade loetelu

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha.....	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 6 Laenukohustused.....	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Maksuvõlad.....	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu.....	14
Lisa 11 Laenude tagatiseks panditud vara	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused.....	15
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	17
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

OÜ Alpter Invest on asutatud 07.09.2005. Põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine. Ettevõttele kuuluvad äripinnad Tartu linnas, Tartumaal ja Harjumaal on antud pikaajaliselt üürile.

Tulud, kulud ja kasum

2008.a. oli OÜ Alpter Invest müügitulu 8,75 miljonit krooni, mis on 55% rohkem kui eelmisel majandusaastal. Müügitulust moodustas 86% ruumide üür ja 14% kommunaalteenuste vahendamine ning 100% müük Eesti ettevõtetele.

Majandusaastal moodustasid kommunaalteenuste kulud 1,09, üldhalduskulud 0,93 ja muud ärikulud 0,03 miljonit krooni. Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum oli 2,11 ning intressikulud 2,45 miljonit krooni.

Lõppenud majandusaasta puhaskasumiks kujunes 2,13 miljonit krooni, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga 17 % võrra suurenenud.

Peamised finantssuhtarvud

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Müügitulu	8 748 193	5 622 708
Müügitulu kasv	56%	1 541%
Puhaskasum	2 131 319	1 824 214
Kasumi kasv	17%	971%
Puhasrentaablus	24%	32%
ROA	4%	4%
ROE	56%	110%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 x 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 x 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku x 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad Eesti kroonides, mistõttu on valuutakursi risk madal.

Ettevõtte laenude intressimäär on seotud EURIBORiga. Juhtkonna hinnangul on järgmise 12 kuu jooksul oodata intressimäärade langust, mis avaldab olulist mõju ettevõtte intressikuludele.

Investeeringud

2006.a. märtsikuus soetatati kinnistu Harjumaal Rae vallas, mis jagati kaheks kinnistuks. Ühel kinnistul asub 2007.a. kevadel valminud hoone, milles on üürile antud autopesula ja remonditöökoda, kontoriruumid ja tehnöülevaatuspunkt ning hoonet ümbritsev parkla. Teisel kinnistul asub 2008.a. valminud autoparkla. Majandusaasta lõpuks oli investeeringu suurus 44,3 miljonit krooni.

2006.a. septembrikuus soetati kinnistud Tartu linnas Tähe tänaval ja Tartumaal Ülenurme vallas. Tähe tänavas asub veoautokeskus, tehnöülevaatus ja kontoriruumid ning Ülenurme vallas asuval kinnistul on tootmis-, lao- ja kontorihooned. Mõlemal kinnistul asuvad hooned ja territoorium on antud üürile.

2008.a. jaanuarikuus soetati 5 miljoni krooni eest kinnistu Tartu linnas Jaama tänaval. Hoone esimesel korrusel asuv tehnöülevaatuspunkt ja teisel korrusel asuvad kontoriruumid on antud üürile.

Materiaalsesse põhivarasse investeeriti majandusaastal 0,35 miljonit krooni, sealhulgas üks majandusauto, elektrigeneraator ja valvesüsteem.

Personal

Majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ja nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaasta eesmärgiks on säilitada olemasolev käibe maht hoides välja üüritud ruumide osakaalu samal tasemel kui lõppenud majandusaastal. Seoses üldise majanduslangusega ei ole uusi investeeringuid järgmisel aastal plaanis.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud OÜ Alpter Invest 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Alpter Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kaido Kaasik
juhatuse liige

Kaimo Kaasik
juhatuse liige

Tartus, 03. aprill 2009

BILANSS

(Eesti kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	7 510	78 121
Nõuded ja ettemaksed	3	1 228 075	822 206
Käibevara kokku		1 235 585	900 327
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	58 607 378	51 539 469
Materiaalne põhivara	5	407 116	92 378
Põhivara kokku		59 014 494	51 631 847
VARAD KOKKU		60 250 079	52 532 174
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	11 049 428	6 284 796
Võlad ja ettemaksed	7, 8	3 684 764	7 951 274
Lühiajalised kohustused kokku		14 734 192	14 236 070
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	36 729 865	36 641 401
Muud pikaajalised kohustused	6	5 000 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		41 729 865	36 641 401
KOHUSTUSED KOKKU		56 464 057	50 877 471
Omakapital	9		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		1 610 703	-209 511
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		2 131 319	1 824 214
OMAKAPITAL KOKKU		3 786 022	1 654 703
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		60 250 079	52 532 174

KASUMIARUANNE

<i>(Skeem 1)</i>	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	10	8 748 193	5 622 708
Muud äritulud		100	4 776
Kaubad, materjal ja teenused		-1 093 284	-787 155
Mitmesugused tegevuskulud		-933 088	-159 693
Kinnisvarainvesteeringu kulum	4	-2 081 268	-756 478
Põhivara kulum	5	-31 889	-18 881
Muud ärikulud		-27 978	-9 690
Ärikasum (-kahjum)		4 580 786	3 914 467
Finantstulud ja –kulud			
Intressikulud		-2 449 467	-2 090 253
Finantstulud ja –kulud kokku		-2 449 467	-2 090 253
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 131 319	1 824 214

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	-209 511	-169 511
Aruandeperioodi puhaskasum			1 824 214	1 824 214
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	1 614 703	1 654 703
Reservkapitali moodustamine		4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum			2 131 319	2 131 319
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	3 742 022	3 786 022

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		4 580 786	3 914 467
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringu kulum	4	2 081 268	737 597
Põhivara kulum	5	31 889	18 881
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	-405 869	1 427 471
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7, 8	733 490	-6 937 443
Kokku rahavood äritegevusest		7 021 564	-839 027
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-90 694	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	4	-9 149 177	-16 642 445
Antud laenud		0	-1 500 000
Antud laenude tagasimaksed		0	2 500 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-9 239 871	-15 642 445
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		7 942 931	26 908 607
Saadud laenude tagasimaksed		-3 287 225	-8 261 982
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-58 543	0
Makstud intressid		-2 449 467	-2 090 253
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 147 696	16 556 372
Rahavood kokku		-70 611	74 900
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	78 121	3 221
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-70 611	74 900
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	7 510	78 121

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Alpter Invest 2008. 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.

AS Automaatika kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

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.

Nõuded ostjate vastu

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.

Materiaalne 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.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid:

- maa ei amortiseerita
- ehitised ja rajatised 3-5% aastas
- seadmed 15-25% aastas
- sõidukid 10-20% aastas
- muu inventar 30-50% aastas

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 amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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 kulumi.

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.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

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.

Ettevõtte tulumaks

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.

Tulude arvestus

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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

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.

Rahavoogude aruanne

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.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Hansapanga arvelduskonto	3 240	78 121
SEB arvelduskonto	4 270	0
Raha kokku	7 510	78 121

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	1 247 831	817 323
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-24 898	0
Kindlustuse ettemaks	5 142	4 883
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 228 075	822 206

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindluses:

	2008	2007
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	0
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	24 898	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	24 898	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud**Saldo seisuga 31.12.2006**

Soetusmaksumus	35 634 620
----------------	------------

2007.a. toimunud muutused

Ostud ja parendused	16 642 446
Amortisatsioonikulu	-737 597

Saldo seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	52 277 066
Akumuleeritud kulum	-737 597
Jääkmaksumus	51 539 469

2008.a. toimunud muutused

Ostud ja parendused	9 149 177
Amortisatsioonikulu	-2 081 268

Saldo seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	61 426 243
Akumuleeritud kulum	-2 818 865
Jääkmaksumus	58 607 378

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 11).

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu	8 745 643	5 488 200
Kinnisvarainvesteeringu kommunaalkulud	-1 093 284	-787 155
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-809 312	-107 309
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	6 843 047	4 593 736

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masina- ja seadmed	Sõidukid	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	114 407	0	114 407
Akumuleeritud kulum	-3 147	0	-3 147
Jääkmaksumus	111 260	0	111 260
2007.a. toimunud muutused			
Amortisatsioonikulu	-18 881	0	-18 881
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	114 407	0	114 407
Akumuleeritud kulum	-22 028	0	-22 028
Jääkmaksumus	92 379	0	92 379
2008.a. toimunud muutused			
Soetamine	90 694	0	90 694
Soetamine kapitalirendiga	0	255 932	255 932
Amortisatsioonikulu	-23 391	-8 498	-31 889
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	205 101	255 932	461 033
Akumuleeritud kulum	-45 419	-8 498	-53 917
Jääkmaksumus	159 682	247 434	407 116

Lisa 6 Laenukohustused

	Tagasi maksta				Tagastamise Intressi-	
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	tähtaeg	määr
Lühiajaline laen	8 012 932	8 012 932	0	0	24.12.09	5-7%
Lühiajaline pangalaen	341 157	341 157	0	0	21.05.09	5,6%
Pikaajaline pangalaen	2 927 571	480 546	2 447 025	0	10.07.14	3,2%
Investeeringulaen	36 300 243	2 168 448	12 781 926	21 349 869	10.03.15	5,7%
Kapitalirent	197 390	46 345	151 045	0	14.08.12	6,2%
Kokku	47 779 293	11 049 428	15 379 996	21 349 869		

Lühiajalise laenu alusvaluutaks on EEK ning kapitalirendi, panga- ja investeeringulaenudel EUR. Laenude tagatiseks panditud vara kohta on toodud informatsiooni lisas 11. Kapitalirendi korras soetatud põhivara kohta on toodud informatsioon lisas 5.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	3 247 186	7 607 179
Võlad aruandvatele isikutele	6 454	27 926
Intressivõlad	191 111	183 239
Maksuvõlad (lisa 8)	93 448	24 820
Saadud ettemaksed	146 565	108 110
Võlad ja ettemaksed kokku	5 684 764	7 951 274

Seisuga 31.12.2008 on üle aastase maksetähtajaga võlg tarnijale kajastatud muu pikaajalise kohustusena summas 5 000 000 krooni.

Lisa 8 Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	24 820	24 820
Erisoodustuse tulumaks	532	0
Sotsiaalmaks	836	0
Kokku	36 188	24 820

Lisa 9 Osakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Põhikirja kohaselt on OÜ Alpter Invest miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

OÜ Alpter Invest müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	%	2007	%
Eesti	8 748 194	100	5 622 708	100
Kokku	8 748 194	100	5 622 708	100

OÜ Alpter Invest müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	%	2007	%
Ruumide rent	7 561 670	86	4 675 021	83
Kommunaalteenuste müük	1 183 944	14	813 179	15
Muu müügitulu	2 580	0	134 508	2
Kokku	8 748 194	100	5 622 708	100

Lisa 11 Laenude tagatiseks panditud vara

Pangalaenude ja investeerimislaenu (lisa 6), mille saldo seisuga 31.12.2008 oli 39 568 970 krooni, tagatiseks on panditud järgmised varad:

- hüpoteek kinnistule Tähe 106 C, mille raamatupidamisväärtus oli seisuga 31.12.2008 6 336 402 krooni;
- hüpoteek kinnistule Ringtee 65, mille raamatupidamisväärtus oli seisuga 31.12.2008 5 796 852 krooni;
- hüpoteek kinnistule Taevavärava tee 9 A, mille raamatupidamisväärtus oli seisuga 31.12.2008 35 761 012 krooni;
- hüpoteek kinnistule Taevavärava tee 9 B, mille raamatupidamisväärtus oli seisuga 31.12.2008 8 531 977 krooni.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 3 742 022 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 785 825 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 956 197 krooni.

Seisuga 31.12.2007 oli jaotamata kasum 1 793 942 krooni, omanikele oleks olnud võimalik välja maksta 1 417 214 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneuks tulumaksukulu summas 376 728 krooni.

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Alpter Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks samadele omanikele kuuluvad ettevõtted.

OÜ Alpter Invest on ostanud ning müünud kaupu ja teenuseid seotud osapooltele järgmiselt:

	2008	2007
Müügitehingud juhatuse liikmetega seotud ettevõtetega		
OÜ Alpter Grupp	180 327	2 599 264
OÜ Alpter T.Ü.V.	1 452 071	100 524
OÜ Truck Trading Estonia	4 672 827	1 323 995
Ostutehingud juhatuse liikmetega seotud ettevõtetega		
OÜ Alpter Grupp	5 018 137	0
Laenu andmine juhatuse liikmetega seotud ettevõttele		
OÜ Truck Trading Estonia	0	1 500 000
Laenu saamine juhatuse liikmetega seotud ettevõttelt		
OÜ Alpter Grupp	3 142 932	7 267 807
OÜ Alpter T.Ü.V.	1 800 000	0

Saldod seotud osapooltega bilansipäeva seisuga:

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded juhatuse liikmetega seotud ettevõtete vastu		
OÜ Alpter Grupp	18 094	112 573
OÜ Alpter T.Ü.V.	153 345	118 618
OÜ Truck Trading Estonia	642 733	405 190
Kohustused juhatuse liikmetega seotud ettevõtete ees		
OÜ Alpter Grupp	13 879 427	10 443 040
OÜ Alpter T.Ü.V.	1 825 616	0

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluseid ei ole teostatud.

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

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Alpter Invest 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 03. aprill 2009 otsusega, allkirjastamine 03. aprill 2009.

Kaimo Kaasik
juhatuse liige

Kaido Kaasik
juhatuse liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide kahjum	1 610 703
----------------------------	-----------

2008. aasta puhaskasum	2 131 319
------------------------	-----------

<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:</i>	3 742 022
--	------------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada

<i>Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:</i>	3 742 022
---	------------------

Kaimo Kaasik
juhatuse liige

Kaido Kaasik
juhatuse liige

TEGEVUSALADE LOETELU VASTAVALT EMTAK 2008-le

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7 561 670
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1 183 944

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11139988	Alpter Invest OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	invest@alpter.ee
Faks	+372 7300051
Telefon	+372 7300050

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Kaido Kaasik	37107102730	Alasi 16, Tartu	20000
Kaimo Kaasik	37212142740	Sepakuru 42, Tartu	20000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7561670	86.44	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1183944	13.53	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kaimo Kaasik (Juhatuses liige) - kinnitanud 30.06.2009