

OÜ ALPTER INVEST

2006. 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: info@alpter.ee

Põhitegevusala: kinnisvara haldamine

Aruandeaasta algus ja lõpp: 07.09.2005-31.12.2006

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	8
Lisa 2 Raha.....	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Omakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Laenude tagatiseks panditud vara.....	13
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 13 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus.....	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15

TEGEVUSARUANNE

OÜ Alpter Invest on asutatud 07.09.2005. Põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine. Ettevõttele kuuluvad äripinnad Tartus ja Harjumaal on antud pikaajaliselt üürile.

2006.a. märtsikuus soetatati kinnistu Harjumaal Rae vallas, kuhu ehitatakse veoautokeskus, pesula ja tehnöülevaatus, mis avatakse 2007. aasta juunikuus.

2006.a. septembrikuus soetati kinnistud Tartu linnas Tähe tänaval ja Tartumaal Ülenurme vallas. Tähe tänavas asub veoautokeskus, tehnöülevaatus ja kontoriruumid. Ülenurme vallas kinnistul on tootmis-, lao- ja kontorihooned.

Majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ Alpter Invest 2006. 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 ettevõte.

Kaido Kaasik
juhatuse liige

Kaimo Kaasik
juhatuse liige

Tartus, 29. juuni 2007

BILANSS

(Eesti kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	Algbilanss
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	3 221	40 000
Nõuded ja ettemaksed	3, 4	3 249 677	0
Käibevara kokku		3 252 898	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	35 634 620	0
Materiaalne põhivara	6	111 260	
Põhivara kokku		35 745 880	0
VARAD KOKKU		38 998 778	40 000
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7, 11	4 453 817	0
Võlad ja ettemaksed	8	14 888 717	0
Lühiajalised kohustused kokku		19 342 534	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7, 11	19 825 755	0
Pikaajalised kohustused kokku		19 825 755	0
KOHUSTUSED KOKKU		39 168 289	
Omakapital	9, 13		
Osakapital		40 000	40 000
Aruandeaasta kahjum		-209 511	0
OMAKAPITAL KOKKU		-169 511	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		38 998 778	40 000

KASUMIARUANNE*(Skeem 1)*

	Lisa nr	2006
Müügitulu	10	342 580
Muud äritulud		3 149
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-107 003
Mitmesugused tegevuskulud		-44 368
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-3 147
Muud ärikulud		-10 968
Ärikasum (-kahjum)		180 243
Finantstulud ja –kulud		
Intressikulud		-383 483
Muud finantstulud ja –kulud		- 6 271
Finantstulud ja –kulud kokku		-389 754
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-209 511

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr	2006
Rahavood äritegevusest		
Kaupade või teenuste müügist laekunud raha		101 704
Kaupade, materjalide ja teenuste eest makstud raha		-126 767
Kokku rahavood äritegevusest		-25 063
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus		-135 000
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-22 764 992
Antud laenud		-5 115 000
Antud laenude tagasimaksed		4 115 000
Saadud intressid		3 149
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-23 896 844
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		25 323 945
Saadud laenude tagasimaksed		-1 044 372
Makstud intressid		-383 483
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		23 896 089
Rahavood kokku		-25 817
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-25 817
Valuutakursside muutuste mõju		-10 962
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	3 221

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Algsaldo	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	-209 511	-209 511
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	-169 511

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Alpter Invest 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjate tasumata summad on bilansis hinnatud lähtudes nende laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse. Kuludesse kantud ebatõenäoliselt laekuvate arvete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	3-5%
Tootmiseseadmed	8-10%
Muud masinad ja seadmed	10-20%
Muu inventar ja IT seadmed	20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Finantskohustused

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Lisa 2 Raha

	31.12.2006	Algsaldo
Hansapank EEK	3 218	40 000
Hansapank EUR	3	0
Raha kokku	3 221	40 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	Algsaldo
Nõuded ostjate vastu	217 193	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 032 484	0
Muud lühiajalised nõuded	1 000 000	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 249 677	0

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2006		Algsaldo	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 032 484	0	0	0
Kokku	2 032 484	0	0	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu	342 580
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	117 576
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	225 004

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Algsaldo	0
Soetamine	35 634 620
Saldo 31.12.2006	35 634 620

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

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed
Algsaldo	0
2006. a toimunud muutused	
Soetamine	114 407
Amortisatsioonikulu	-3 147
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	114 407
Akumuleeritud kulum	-3 147
Jääkmaksumus	111 260

Lisa 7 Laenukohustused

		<i>Tagasi maksta</i>				
	Alg-saldo	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
Lühiajaline laen	0	1 255 000	0	0	29.12.2007	0%
Lühiajaline pangalaen	0	498 034			30.11.2007	5,795%
Käibemaksu finatseerimine	0	900 000			10.09.2007	4,25%
Pikaajaline pangalaen	0	750 546	1 132 122	0	21.05.2009	5,764%
Investeeringislaen	0	1 050 237	12 013 613	6 680 020	10.03.2015	4,865%
Kokku	0	4 453 817	13 145 735	6 680 020		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	Algsaldo
Võlad tarnijatele	14 810 012	0
Võlad aruandvatele isikutele	5 105	0
Muud võlad	20 000	0
Saadud ettemaksed	53 600	0
Võlad ja ettemaksed kokku	14 888 717	0

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2006	Algsaldo
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus	20 000	20 000

Lisa 10 Müügitulu

OÜ Alpter Invest müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2006	%
Eesti	342 580	100
Kokku	342 580	100

OÜ Alpter Invest müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2006	%
Ruumide rent	232 998	68
Kommunaalteenuste müük	109 583	32
Kokku	342 580	100

Lisa 11 Laenude tagatiseks panditud vara

Korduvkasutusega laenulimiidilepingu alusel käibemaksu finantseerimiseks saadud laenu (31. detsembri 2006 seisuga summas 900 000 krooni) ning Taevavärava tee 9 kinnistu ostuks ja ehituseks saadud investeerimislaenu (31. detsembri 2006 seisuga summas 19 743 870 krooni) tagatiseks on hüpoteek kinnistule Taevavärava tee 9 bilansilise väärtusega 25 369 334 krooni.

Kinnistu Tähe 106 C ostuks võetud laenu (31. detsembri 2006 seisuga summas 498 034 krooni) tagatiseks on hüpoteek kinnistule Tähe 106 C bilansilise väärtusega 5 014 700 krooni.

Kinnistu Ringtee 65 ostuks võetud laenu (31. detsembri 2006 seisuga summas 1 882 668 krooni) tagatiseks on hüpoteek kinnistule Ringtee 65 bilansilise väärtusega 5 250 586 krooni.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

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

OÜ Alpter Invest on 2006.a. ostnud ning müünud kaupu ja teenuseid seotud osapooltele järgmiselt:

	2006	
	Ostud	Müügid
Ruumide rent		183 000
Kommunaalteenuste müük		88 191
Kinnisvarainvesteeringu ost	7 609 926	
Transporditeenus	7 966	
Kokku	7 617 892	271 191

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	159 409
Lühiajalised laenud	1 000 000
Lühiajalised nõuded kokku	1 159 409
Lühiajalised laenud	1 255 000
Võlad hankijatele	7 458 730
Lühiajalised kohustused kokku	8 713 730

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole majandusaasta jooksul moodustatud allahindluseid.

Lisa 13 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2006 on ettevõtte omakapital -169 511 krooni. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ettevõtte majandusraskusi 2007. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik kohustused. Ettevõtte kahjum on tingitud kinnisvarainvesteeringute väljarentimiseks tehtud kulutustest, mis kaetakse 2007.a. rendituludest. Aruande koostamise päevaks on ettevõtte netovara suurus vastavutse Äriseadustiku nõuetega.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Alpter Invest 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 29. juuni 2007 otsusega, allkirjastamine 29. juuni 2007

Kaimo Kaasik
juhatuse liige

Kaido Kaasik
juhatuse liige

Majandusaasta aruande allkirjad

Alpter Invest OÜ (registrikood: 11139988) 07.09.2005 - 31.12.2006 majandusaasta
aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kaimo Kaasik (juhatuse liige)

Kinnitanud

02.07.2007