

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Morten Invest**registrikood:** 10673131

tänava/talu nimi, Veerenni 29/2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postsihtnumber: 10132

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6313410

faks: +372 6313411

e-posti aadress: info@kinnisvara.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

- OÜ Morten Invest põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud;
- aruandeaastal müüdi kinnisvaraobjekte.
- järgneva aasta olulisemaks tegevusplaaniks on uute kinnisvaraobjektide soetamine;
- aruandeaastal ei tehtud arengu- ja uurimistegevuse projektidega seotud väljaminekud;
- järgneval aastal ei planeerita kulutusi arengu- ja uurimisväljaminekute tarbeks;
- aruandeaastal töötasu kulu ei olnud;
- juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei makstud.
- aastaaruande koostamisperioodil ei toimunud olulisi sündmuseid, mis mõjutaksid või võiksid mõjutada oluliselt järgmise majandusaasta tulemusi;
- majandusaastal ei omandatud, ei võetud tagatiseks ja ei võõrandatud omaaktsiaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Morten Invest juhatus deklareerib oma vastutust 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Morten Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) OÜ Morten Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	731 869	880 028
Nõuded ja ettemaksed	10 323 400	13 922 294
Varud	4 569 216	32 638
Kokku käibevara	15 624 485	14 834 960
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	100 000	
Kinnisvarainvesteeringud	1 358 631	5 629 579
Materiaalne põhivara	49 908	84 842
Kokku põhivara	1 508 539	5 714 421
Kokku varad	17 133 024	20 549 381
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	57 518	493 842
Võlad ja ettemaksed	2 666	1 745 954
Kokku lühiajalised kohustused	60 184	2 239 796
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	515 576	2 105 243
Kokku pikaajalised kohustused	515 576	2 105 243
Kokku kohustused	575 760	4 345 039
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 104 342	14 104 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352 922	1 000 068
Kokku omakapital	16 557 264	16 204 342
Kokku kohustused ja omakapital	17 133 024	20 549 381

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	4 722 662	
Muud äritulud	10 861	1 410 316
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 270 948	
Mitmesugused tegevuskulud	-132 564	-220 699
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 899	-22 594
Muud ärikulud	-50 876	-1 048 141
Ärikasum (-kahjum)	266 236	118 882
Finantstulud ja -kulud	86 686	881 186
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	352 922	1 000 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352 922	1 000 068

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	266 236	118 882
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 899	22 594
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-70 517	-1 399 325
Kokku korrigeerimised	-57 618	-1 376 731
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-211 106	-628 962
Varude muutus	-4 536 578	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 743 288	-1 042 761
Kokku rahavood äritegevusest	-6 282 354	-2 929 572
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 448	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 370 948	2 456 115
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-100 000	
Antud laenud	-514 650	-5 580 000
Antud laenude tagasimaksed	4 324 650	
Laekunud intressid	86 686	881 186
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 160 186	-2 242 699
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-436 324	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 589 667	-818 504
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 025 991	-818 504
Kokku rahavood	-148 159	-5 990 775
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	880 028	6 870 803
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-148 159	-5 990 775
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	731 869	880 028

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 000 000	100 000	14 104 274	15 204 274
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 000 068	1 000 068
31.12.2008	1 000 000	100 000	15 104 342	16 204 342
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			352 922	352 922
31.12.2009	1 000 000	100 000	15 457 264	16 557 264

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Morten Invest 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Morten Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatusi arvestuspõhimõtetes ei ole toimunud

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke .

Varud

Müügiks soetatud maa võetakse arvele soetusmaksumusega, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest kuludest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud erinavad maaüksused (metsamaad, maatulundusmaad, elamumaad, põllumaad jt), mis on soetatud rendi või väärtusekasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mille kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteering bilansis tema tegelik soetusmaksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivara on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 3000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärk on tagastada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega ning see oli põhivara gruppide lõikes aruandeaastal alljärgnev:

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriliste otsustele. OÜ Morten Invest käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtteid (ning emaettevõtte omanikke);
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- ettevõtte töötajaid.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	6 832	
Arvelduskontod	725 037	880 028
Kokku raha	731 869	880 028

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	364 632	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	158 094	37 619
Muud nõuded	9 800 674	13 868 175
Ettemaksed		16 500
Kokku Nõuded ja ettemaksed	10 323 400	13 922 294

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks		37 619
Ettemaksukonto jääk	158 094	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	158 094	37 619

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	4 569 216	32 638
Kokku varud	4 569 216	32 638

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	6 686 369	6 686 369
Jääkmaksumus	6 686 369	6 686 369
Müügid	-1 056 790	-1 056 790
31.12.2008		
Soetusmaksumus	5 629 579	5 629 579
Jääkmaksumus	5 629 579	5 629 579
Müügid	-4 270 948	-4 270 948
31.12.2009		
Jääkmaksumus	1 358 631	1 358 631

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 722 662	2 456 115

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	91 662	42 460	42 460	134 122
Akumuleeritud kulum	-26 686			-26 686
Jääkmaksumus	64 976	42 460	42 460	107 436
Amortisatsioonikulu	-22 594			-22 594
31.12.2008				
Soetusmaksumus	91 662	42 460	42 460	134 122
Akumuleeritud kulum	-49 280			-49 280
Jääkmaksumus	42 382	42 460	42 460	84 842
Ostud ja parendused		7 448	7 448	7 448
Amortisatsioonikulu	-12 899			-12 899
Müügid	-29 483			-29 483
31.12.2009				
Soetusmaksumus	3 212	49 908	49 908	53 120
Akumuleeritud kulum	-3 212			-3 212
Jääkmaksumus	0	49 908	49 908	49 908

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Muu materiaalne põhivara	5 833	
Kokku	5 833	

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Maa järelmaks	573 094	57 518	112 022	403 554
Muud laenukohustused kokku	573 094	57 518	112 022	403 554
Laenukohustused kokku	573 094	57 518	112 022	403 554

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Mergo Holding OÜ	436 324	436 324		
Lühiajalised laenud kokku	436 324	436 324		
Muud laenukohustused				
Maa järelmaks	2 162 761	57 518	154 330	1 950 913
Muud laenukohustused kokku	2 162 761	57 518	154 330	1 950 913
Laenukohustused kokku	2 599 085	493 842	154 330	1 950 913

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Tööga hõivatud inimesi ei olnud ja töötasu ei ole makstud

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Amando Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2008
	Nõuded
Emaettevõtja	4 587 737

Juhtkonnale ei ole makstud töötasu ja ei ole arvestatud olulisi soodustusi

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAMBET MÄGI	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 104 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352 922
Kokku	15 457 264

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 104 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352 922
Kokku	15 457 264

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4722662	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Amando Kinnisvara	10729765	Villardi 32, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313410
Faks	+372 6313409
Mobiiltelefon	+372 5018674
E-posti aadress	info@kinnisvara.ee