

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Morrison Invest

registrikood: 10378065

tänava/talu nimi, Tulbi tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10612

telefon: +372 6262100

faks: +372 6262109

e-posti aadress: info@morrison.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

AS Morrison Invest juhatuse tegevusaruanne

AS Morrison Invest on 1994 aastal loodud ettevõtte. Aasta aastalt oleme kasvatanud enda käivet ja kasumit. 2019. aasta oli meie ettevõtte jaoks edukas. Nimelt suutsime välja üürida täiendavaid äripindu ja vähendada kulusid, mistõttu kasvasid meie käive, kasum ja rentaaclus.

Kuigi 2020. aasta on alanud raskelt, seoses koroonaviirusega, loodame siiski enda positsioone säilitada.

Allpool on toodud mõned näitajad meie majandustegevusest:

	2019	2018
Tulu kasv %	17,7	12
Puhaskasumi kasv %	57,3	28,9
Puhasrentaaclus %	53,4	39,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,2	0,3
ROA (%)	6,43	4,07
ROE (%)	7,76	5,35
Omakapitali määr	82,8	76,1

Finantsnäitajate leidmiseks kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (arandeperioodi müüginulu - eelmise perioodi müüginulu) / eelmise perioodi müüginulu * 100

Puhaskasumi kasv (%) = (arandeperioodi puhaskasum - eelmise perioodi puhaskasum) / eelmise perioodi puhaskasum * 100

Puhasrentaaclus (%) = puhaskasum / müüginulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Omakapitali määr (%) = omakapital / koguahtivad * 100

Lugupidamisega,

Margus Valdes

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 052	12 116	2
Nõuded ja ettemaksed	14 854	2 905	
Kokku käibevarad	54 906	15 021	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 484 657	2 496 655	6
Materiaalsed põhivarad	39 670	77 173	7
Kokku põhivarad	2 524 327	2 573 828	
Kokku varad	2 579 233	2 588 849	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	46 280	59 142	9
Kokku lühiajalised kohustised	46 280	59 142	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	396 382	558 980	8
Kokku pikaajalised kohustised	396 382	558 980	
Kokku kohustised	442 662	618 122	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	255 647	255 647	11
Ülekurs	1 443 333	1 443 333	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 965	153 509	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 844	105 456	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 136 571	1 970 727	
Kokku omakapital	2 136 571	1 970 727	
Kokku kohustised ja omakapital	2 579 233	2 588 849	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	310 612	263 989	12
Muud äritulud	48 922	32 914	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 145	-59 024	14
Mitmesugused tegevuskulud	-50 885	-64 759	15
Tööjõukulud	-32 456	-30 933	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 508	-36 178	
Muud ärikulud	-13 696	-553	
Ärikasum (kahjum)	165 844	105 456	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	165 844	105 456	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 844	105 456	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	165 844	105 456	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	165 844	105 456	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	35 508	36 178	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	355	0	
Kokku korrigeerimised	35 863	36 178	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 949	914	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-12 862	-15 721	
Kokku rahavood äritegevusest	176 896	126 827	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-15 695	-2 322	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	29 333	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13 638	-2 322	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-162 598	-147 027	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-162 598	-147 027	
Kokku rahavood	27 936	-22 522	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 116	34 638	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 936	-22 522	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 052	12 116	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	255 647	1 443 333	12 782	153 507	1 865 269
Aruandeaasta kasum (kahjum)				105 458	105 458
31.12.2018	255 647	1 443 333	12 782	258 965	1 970 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)				165 844	165 844
31.12.2019	255 647	1 443 333	12 782	424 809	2 136 571

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Morrison Invest 2019. aasta konsolideeritud 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

2019. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Morrison Invest(emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Valdusehitus ja OÜ Vilde Maja.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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). Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringuid kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 200 euro, 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 akumuleeritud 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 kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivaradelt arvestatakse amortisatsiooni vastavuses eeldatavale kasutuseale võttes aluseks alltoodud amortisatsiooninormid. Allpool loetletud enim vaja minevate põhivaraliikide kulunormid:

põhivara liik	amort. Norm %
1 hooned ja rajatised	1,5-3
2 maa	0
3 sidevahendid	40
4 arvutustehnika (riist- ja tarkvara)	20
5 muud masinad ja seadmed	10-20
6 transpordivahendid	10-20
7 kontoritehnika	40
8 mööbel	40

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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.

Tulud

Tulu on aruandeperioodi majandusliku kasu suurenemine, millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste vähenemine ja mis suurendab raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanike poolt teostatud sissemaksed omakapitali.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, kui müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle, kui tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta, kui tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ja kui tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulused) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kui tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline, kui tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja kui tehinguga seotud tehtud kulused ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulused on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid. Aruande aastal oli seotud isikutega tehinguid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto pangas	38 363	10 427
Kassa	1 689	1 689
Kokku raha	40 052	12 116

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 991	12 991
Ostjatelt laekumata arved	12 991	12 991
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Ettemaksed	1 862	1 862
Tulevaste perioodide kulud	1 585	1 585
Muud makstud ettemaksed	277	277
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 854	14 854
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 153	1 153
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	426	426
Ettemaksed	1 326	1 326
Tulevaste perioodide kulud	1 326	1 326
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 905	2 905

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 142		3 022
Üksikisiku tulumaks		208		417
Sotsiaalmaks		693		1 386
Kohustuslik kogumispension		42		84
Töötuskindlustusmaksed		24		48
Intress		1		
Ettemaksukonto jääk	1			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	3 110	426	4 957

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12145519	Vilde Maja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürile andmine ja käitlus	100	100
12384678	Valdusehitus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 069 234	1 801 459	2 870 693
Akumuleeritud kulum		-351 260	-351 260
Jääkmaksumus	1 069 234	1 450 199	2 519 433
Amortisatsioonikulu		-22 778	-22 778
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 069 234	1 801 459	2 870 693
Akumuleeritud kulum		-374 038	-374 038
Jääkmaksumus	1 069 234	1 427 421	2 496 655
Ostud ja parendused		10 848	10 848
Amortisatsioonikulu		-22 846	-22 846
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 069 234	1 812 307	2 881 541
Akumuleeritud kulum		-396 884	-396 884
Jääkmaksumus	1 069 234	1 415 423	2 484 657

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		291 576
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		73 543

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	194 987	4 803	16 097	215 887	63 417	279 304
Akumuleeritud kulum	-112 407	-2 375	-14 717	-129 499	-61 554	-191 053
Jääkmaksumus	82 580	2 428	1 380	86 388	1 863	88 251
Ostud ja parendused					2 322	2 322
Amortisatsioonikulu	-11 290	-652	-512	-12 454	-946	-13 400
Varasemate allahindluste tühistamised	929	-744	-223	-38	38	0
31.12.2018						
Soetusmaksumus	194 987	2 995	16 097	214 079	65 739	279 818
Akumuleeritud kulum	-122 768	-1 963	-15 452	-140 183	-62 462	-202 645
Jääkmaksumus	72 219	1 032	645	73 896	3 277	77 173
Ostud ja parendused		2 456	1 315	3 771	1 077	4 848
Amortisatsioonikulu	-9 830	-752	-871	-11 453	-1 209	-12 662
Müügid (jääkmaksumuses)	-29 689			-29 689		-29 689
Muud muutused			386	386	-386	0
31.12.2019						
Soetusmaksumus	134 335	4 323	18 474	157 132	65 751	222 883
Akumuleeritud kulum	-101 635	-1 587	-16 999	-120 221	-62 992	-183 213
Jääkmaksumus	32 700	2 736	1 475	36 911	2 759	39 670

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	29 333	
Transpordivahendid	29 333	
Kokku	29 333	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanike laen	396 382		396 382	
Pikaajalised laenud kokku	396 382		396 382	
Laenukohustised kokku	396 382		396 382	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanike laen	558 980		558 980	
Pikaajalised laenud kokku	558 980		558 980	
Laenukohustised kokku	558 980		558 980	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 011	6 011
Võlad töövõtjatele	3 841	3 841
Maksuvõlad	3 110	3 110
Muud võlad	2 566	2 566
Muud viitvõlad	2 566	2 566
Saadud ettemaksed	30 752	30 752
Muud saadud ettemaksed	30 752	30 752
Kokku võlad ja ettemaksed	46 280	46 280

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 100	14 100
Võlad töövõtjatele	3 830	3 830
Maksuvõlad	4 957	4 957
Muud võlad	662	662
Muud viitvõlad	662	662
Saadud ettemaksed	35 593	35 593
Kokku võlad ja ettemaksed	59 142	59 142

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	1 870	1 870
Puhkusetasude kohustis	1 971	1 960
Kokku võlad töövõtjatele	3 841	3 830

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	255 647	255 647
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	63.91	63.91

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	310 612	263 989
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	310 612	263 989
Kokku müügitulu	310 612	263 989
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	197 123	147 386
Tulud halduskulude vahendamisest	113 489	116 603
Kokku müügitulu	310 612	263 989

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	48 922	32 914
Kokku muud äritulud	48 922	32 914

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	6 046	2 190
Energia	26 409	25 405
Elektrienergia	15 815	16 152
Soojusenergia	10 594	9 253
maamaks	11 517	11 512
hoolduskulud	7 540	3 236
Valvekulu	4 293	3 973
Muud	5 340	12 708
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	61 145	59 024

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Energia	5 528	3 196
Kütus	5 528	3 196
Mitmesugused bürookulud	1 214	1 811
Lähetuskulud	4 149	10 243
Koolituskulud	1 682	925
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	272	-297
Juriidilised kulud	9 535	8 706
Riigilõivud	2 709	3 006
Tel., internet	2 774	3 185
Kindlustus	3 156	2 203
Reklaam	335	5 242
Raamatupidamine	5 742	5 206
Muud	13 789	21 333
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50 885	64 759

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	24 382	25 200
Sotsiaalmaksud	8 059	8 412
Puhkusekohustus	11	-3 341
Puhkusekohustuse sots. maks kulu	4	662
Kokku tööjõukulud	32 456	30 933
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	12 099	7 265

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad		
Laen Vilde	19 000	9 314
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laen	9 050	171 649

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad		
Laen Vilde	20 790	9 340
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laen		147 027

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	5 620	23 172	550	29 077

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	13 200	13 200

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eriolukord ega muud põhjused käesoleval aastal ei ole ettevõtte tegevusele märkimisväärset mõju avaldanud.

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	22 408	5 038
Nõuded ja ettemaksed	13 976	2 616
Kokku käibevarad	36 384	7 654
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	380 772	380 772
Kinnisvarainvesteeringud	2 061 457	2 080 479
Materiaalsed põhivarad	39 665	76 902
Kokku põhivarad	2 481 894	2 538 153
Kokku varad	2 518 278	2 545 807
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	48 308	56 093
Kokku lühiajalised kohustised	48 308	56 093
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	513 860	666 772
Kokku pikaajalised kohustised	513 860	666 772
Kokku kohustised	562 168	722 865
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	255 647	255 647
Ülekurss	1 443 333	1 443 333
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	111 180	20 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 168	90 814
Kokku omakapital	1 956 110	1 822 942
Kokku kohustised ja omakapital	2 518 278	2 545 807

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	276 310	244 153
Muud äritulud	42 705	26 495
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-63 071	-56 345
Mitmesugused tegevuskulud	-45 206	-59 848
Tööjõukulud	-32 456	-30 933
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 418	-32 155
Muud ärikulud	-13 696	-553
Kokku ärikasum (-kahjum)	133 168	90 814
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	133 168	90 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 168	90 814

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	133 168	90 814
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31 418	32 155
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	355	0
Kokku korrigeerimised	31 773	32 155
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 360	1 309
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 785	-6 860
Kokku rahavood äritegevusest	145 796	117 418
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 847	-2 322
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	29 333	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 486	-2 322
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	11 450
Saadud laenude tagasimaksed	-152 912	-147 027
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-152 912	-135 577
Kokku rahavood	17 370	-20 481
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 038	25 519
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 370	-20 481
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 408	5 038

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	255 647	1 443 333	12 782	20 366	1 732 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)				90 814	90 814
31.12.2018	255 647	1 443 333	12 782	111 180	1 822 942
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-380 772	-380 772
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				528 557	528 557
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	255 647	1 443 333	12 782	258 965	1 970 727
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	255 647	1 443 333	12 782	111 180	1 822 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)				133 168	133 168
31.12.2019	255 647	1 443 333	12 782	244 348	1 956 110
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-380 772	-380 772
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				380 772	380 772
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	255 647	1 443 333	12 782	244 348	1 956 110

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2020

AS Morrison Invest (registrikood: 10378065) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS VALDES	Juhatuse liige	02.07.2020
Resolutsioon:	Kinnitan 2019. aastaaruande	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Morrison Invest aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Morrison Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeauditori number 605

Hansa Audit osauhing

Auditoortetvõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

02.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Morrison Invest (registrikood: 10378065) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	02.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 844
Kokku	424 809
Jaotamine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	424 809
Kokku	424 809

Kasum jäetakse järgnevate perioodide kahjumi katteks

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	276310	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6262100
Faks	+372 6262109
E-posti aadress	info@morrison.ee