

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Mobix Invest

registrikood: 10588690

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Mobix Invest põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja arendamine.

Ettevõtte juhatusele 2019.a. töötasu ei makstud.

Ettevõttes ei olnud 2019.a. palgalisi töötajaid.

Suhtarv	31.12.2018	31.12.2017
Maksevõime kordaja (*) (tuh.eur)	0,015	0,015
Likviidsuskordaja (*)	0,015	0,015
Võlakordaja (*)	2,0	1,89
Käibe puhasrentaablus (%)	0	0

Maksevõime kordaja=(käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja= (käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Võlakordaja=kohustused/ koguvara

Käibe puhasrentaablus= puhaskasum/ müük

Ettevõtte tegeleb temale kuuluva kinnistu detailplaneeriguga .

Ettevõtte juhtkond on teadlik jätkuvalt negatiivsest omakapitalist, kuid on veendunud, et peale ettevõttele kuuluva kinnistu detailplaneeringu kehtestamist suureneb ettevõtte varade väärtus piisavalt katmaks varasemaid kahjumeid, mistõttu ei näe juhatus hetkel vajadust täiendava kapitali kaasamiseks ettevõttesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	911	383	2
Nõuded ja ettemaksed	13 250	13 261	3,4
Kokku käibevarad	14 161	13 644	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	458 930	461 294	5
Kokku põhivarad	458 930	461 294	
Kokku varad	473 091	474 938	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	658 300	650 500	6
Võlad ja ettemaksed	286 867	247 672	7
Kokku lühiajalised kohustised	945 167	898 172	
Kokku kohustised	945 167	898 172	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Ülekurss	200 000	200 000	
Kohustuslik reservkapital	1 023	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-626 813	-577 817	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 842	-48 996	
Kokku omakapital	-472 076	-423 234	
Kokku kohustised ja omakapital	473 091	474 938	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused tegevuskulud	-7 269	-8 154
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 364	-2 364
Ärikasum (kahjum)	-9 633	-10 518
Intressikulud	-39 209	-38 480
Muud finantstulud ja -kulud	0	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-48 842	-48 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 842	-48 996

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Mobix Invest 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruande standardiga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruande standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Mobix Invest O kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kuni 31.12.2014.a.kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse

kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses miinus amortisatsioon.

Alates 2015.a. kasutati õiglase väärtuse meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Muu inventar 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Finantskohustised

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Seotud osapooled

OÜ Mobix Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
pank	911	383
Kokku raha	911	383

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	382	382
Ettemaksed	12 868	12 868
Tulevaste perioodide kulud	192	192
Muud makstud ettemaksed	12 676	12 676
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 250	13 250
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 707	1 707
Ettemaksed	11 554	11 554
Tulevaste perioodide kulud	192	192
Muud makstud ettemaksed	11 362	11 362
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 261	13 261

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks		32
Ettemaksukonto jääk	382	1 675
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	382	1 707

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	463 658
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 364
31.12.2018	461 294
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 364
31.12.2019	458 930

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 264	8 148

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	658 300	658 300			6%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	658 300	658 300				
Laenukohustised kokku	658 300	658 300				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	650 500	650 500			6%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	650 500	650 500				
Laenukohustised kokku	650 500	650 500				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	179	179
Muud võlad	286 688	286 688
Intressivõlad	286 688	286 688
Kokku võlad ja ettemaksed	286 867	286 867
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	193	193
Muud võlad	247 479	247 479
Intressivõlad	247 479	247 479
Kokku võlad ja ettemaksed	247 672	247 672

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa kuulub juriidilisele isikule.		

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2019.a. juhatuse liikmetele töötasu ja muid erisoodustusi ei makstud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	944 988	897 979

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Laenud seotud osapooltega	7 800	6%	EUR

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laenud seotud osapooltega	12 000	15 000	6%	EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

Osaühing Mobix Invest (registrikood: 10588690) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	25.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-626 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 842
Kokku	-675 655

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Alexela Services	10254150	Lemmatsi küla, Kambja vald, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	invest@baltikinnisvara.ee