

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Morten Invest

registrikood: 10673131

tänavatalu nimi, Villardi tn 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10142

telefon: +372 6313410

faks: +372 6313411, +372 6313409

e-posti aadress: info@kinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Morten Invest põhitegevuseks on enda kinnisvara müük ja rendileandmine. Aruandeaastal müüdi Reigi külas neli krunti ja Riguldi külas üks krunt. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud. Aastaruande koostamisperioodil ei toimunud olulisi sündmuseid, mis mõjutaksid või võiksid mõjutada oluliselt järgmise majandusaasta tulemusi. Majandusaastal ei omandatud, ei võetud tagatiseks ja ei võõrandatud oma osasid. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

	2021	2022
Müügitulu	327735	91535
lühiajaliste kohus.kattekordaja	637	450
ROA	3,88	4,14
ROE	3,88	4,14

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 380	138 285	2
Nõuded ja ettemaksed	939 669	837 446	3
Varud	437 740	420 224	4
Kokku käibevarad	1 390 789	1 395 955	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 018 370	1 868 870	3
Materiaalsed põhivarad	58 160	58 160	6
Kokku põhivarad	2 076 530	1 927 030	
Kokku varad	3 467 319	3 322 985	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 091	2 192	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 091	2 192	
Kokku kohustised	3 091	2 192	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 250 492	3 121 630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 435	128 862	
Kokku omakapital	3 464 228	3 320 793	
Kokku kohustised ja omakapital	3 467 319	3 322 985	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	91 535	327 735	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 153	-266 115	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 563	-11 487	
Tööjõukulud	-8 952	-6 177	10
Olulised käibevara allahindlused	0	-5 600	
Muud ärikulud	0	-8	
Ärikasum (kahjum)	39 867	38 348	
Muud finantstulud ja -kulud	103 568	90 514	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	143 435	128 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 435	128 862	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Morten Invest 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus. OÜ Morten Invest kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, lähtudes soetusmaksumusest. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud aruandega.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varudena kajastatakse varasid ja selliseid kinnisvaraobjekte (metsamaad, maatulundusmaad, elamumaad, põllumaad), mis on soetatud edasimüügi eesmärgil, aga samuti kuuluvad siia varud, millele tehakse kulutusi väärtuse suurendamiseks. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest kuludest. Varude soetusmaksumuse kulusse kandmisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara arvelevõtmise

Põhivara on vara, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 1000 eurot. Vara, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt tema kasulikust elueast. Kulumi arvestus peatatakse, kui vara lõppväärtus ületab oluliselt tema jääkmaksumust.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised, rajatised	25a

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

- ettevõtte omanikke;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	11 703	136 608
Kassa	1 677	1 677
Kokku raha	13 380	138 285

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	430	430	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	710 370	0	710 370	11
Laenunõuded	1 979 028	671 028	1 308 000	
Muud nõuded	268 211	268 211	0	
Intressinõuded	268 211	268 211	0	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 958 039	939 669	2 018 370	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	430	430	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	710 370	0	710 370	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	491	491	0	5
Laenunõuded	1 829 528	671 028	1 158 500	
Muud nõuded	165 497	165 497	0	
Intressinõuded	165 497	165 497	0	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 706 316	837 446	1 868 870	

Nõue seotud osapoole vastu 710370 eurot, tähtaeg 31.12.2025, intress 2%, tagamata.

Laenunõue 671 028 eurot, tähtajatu, intress 5%, tagamata.

Laenunõue 1 208 000 eurot, tähtaeg 31.12.2024, intress 5%, tagamata.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	133 045	133 045
Lõpetamata ehitised	133 045	133 045
Müügiks ostetud kaubad	304 695	287 179
Kokku varud	437 740	420 224

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 774		
Üksikisiku tulumaks	215		215
Sotsiaalmaks	368		368
Kohustuslik kogumispension	22		22
Töötuskindlustusmaksed	27		27
Ettemaksukonto jääk		491	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 406	491	632

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-24 925	-24 925
Jääkmaksumus	58 160	58 160
31.12.2021		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-24 925	-24 925
Jääkmaksumus	58 160	58 160
31.12.2022		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-24 925	-24 925
Jääkmaksumus	58 160	58 160

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	255	255	
Võlad töövõtjatele	430	430	
Maksuvõlad	2 406	2 406	5
Kokku võlad ja ettemaksed	3 091	3 091	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 130	1 130	
Võlad töövõtjatele	430	430	
Maksuvõlad	632	632	5
Kokku võlad ja ettemaksed	2 192	2 192	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 715 142	2 600 394
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	678 785	650 098
Kokku tingimuslikud kohustised	3 393 927	3 250 492

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	91 535	327 735
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	91 535	327 735
Kokku müügitulu	91 535	327 735
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68	5 492
Kinnisvara müük	91 467	322 243
Kokku müügitulu	91 535	327 735

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	6 691	4 616
Sotsiaalmaksud	2 261	1 561
Kokku tööjõukulud	8 952	6 177
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	939 239	836 525
Kokku nõuded ja ettemaksed	939 239	836 525

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 918 370	1 768 870
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 918 370	1 768 870

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 164 898	275 000	2 439 898	90 514
Kokku antud laenud	2 164 898	275 000	2 439 898	90 514

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 439 898	149 500	2 589 398	102 714
Kokku antud laenud	2 439 898	149 500	2 589 398	102 714

MÜÜDUD	2021
	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 312
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 535
Kokku müüdud	101 847

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Muud soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2023

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SOODLA	Juhatuse liige	09.06.2023
TAMBET MÄGI	Juhatuse liige	09.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Morten Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Morten Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Üle vaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400 ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Morten Invest finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

9. juuni 2023

Kersti Ruut

Vandeaudiitori number 604

Ruut & Partnerid Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 283

Kasesalu 12, 76505 Saue linn, Harjumaa

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI RUUT	Vandeaudiitor	09.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 250 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 435
Kokku	3 393 927
Jaotamine	
Kokku	3 393 927

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	91467	99.93%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68	0.07%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Reprokoda	10141948	Eesti	31955 EUR (Lihtomand)
Osaühing Goldlux	10756762	Eesti	31955 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313410
Faks	+372 6313409
Faks	+372 6313411
E-posti aadress	info@kinnisvara.ee