

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Morten Invest

registrikood: 10673131

tänava/talu nimi, Villardi tn 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10122

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 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

- OÜ Morten Invest põhitegevuseks on vara väärtuse kasvatamine;
 - aruandeaastal jätkati korterelamu ehitust aadressil Poska 12 ning müüdi kortereid;
 - aruandeaastal alustati Spordi 3a krundi projekteerimistöödega, millega plaanitakse jätkata ka 2019. aastal;
 - aruandeaastal alustati Härjapea 8 krundi projekteerimistöödega, millega plaanitakse jätkata 2019. aastal;
 - juhatuse 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 oma osasid.
- | | | |
|-----------------------------------|--------|--------|
| • suhtarvud: | 2018 | 2017 |
| • käibekasv | -9,59% | 88786% |
| • brutokasumimäär | 33,88% | 36,57% |
| • puhasrentaablus | 32,68% | 32,91% |
| • lühiajaliste kohus.kattekordaja | 43,68 | 2,64 |
| • ROA | 22,94% | 16,90% |
| • ROE | 23,26% | 33,77% |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2018} - \text{müügitulu 2017}) / \text{müügitulu 2017} * 100$

Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	597 055	1 426 330	2
Nõuded ja ettemaksed	541 527	617 577	3
Varud	678 430	1 644 468	4
Kokku käibevarad	1 817 012	3 688 375	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 140 370	813 870	3
Materiaalsed põhivarad	64 806	68 130	6
Kokku põhivarad	1 205 176	882 000	
Kokku varad	3 022 188	4 570 375	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	750 000	7
Võlad ja ettemaksed	41 595	646 711	8
Kokku lühiajalised kohustised	41 595	1 396 711	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	886 265	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	886 265	
Kokku kohustised	41 595	2 282 976	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 217 098	1 444 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	693 194	772 342	
Kokku omakapital	2 980 593	2 287 399	
Kokku kohustised ja omakapital	3 022 188	4 570 375	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 121 452	2 346 588	9
Muud äritulud	0	41	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 377 662	-1 458 013	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 739	-21 448	
Tööjõukulud	-4 789	-1 596	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 323	-3 323	
Muud ärikulud	-292	-3 988	
Ärikasum (kahjum)	718 647	858 261	
Intressikulud	-53 860	-111 220	
Muud finantstulud ja -kulud	28 407	25 301	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	693 194	772 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	693 194	772 342	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Morten Invest 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning mille 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Igal bilansipäeval 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 kinnisvara objekte (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 (individaalmaksumuse 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 arvelevõtmine

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.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Ehitised, rajatised	25a
---------------------	-----

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 (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; 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 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.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pank	594 994	1 424 129
Kassa	2 061	2 201
Kokku raha	597 055	1 426 330

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	710 370		710 370	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 093	7 093		5
Muud nõuded	964 434	534 434	430 000	
Laenunõuded	936 028	506 028	430 000	
Intressinõuded	28 406	28 406		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 681 897	541 527	1 140 370	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	404	404		
Ostjatelt laekumata arved	404	404		
Nõuded seotud osapoolte vastu	710 370		710 370	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	85 844	85 844		5
Muud nõuded	634 829	531 329	103 500	
Laenunõuded	609 528	506 028	103 500	
Intressinõuded	25 301	25 301		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 431 447	617 577	813 870	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	61 600	18 750
Müügiks ostetud kaubad	616 830	1 625 718
Kokku varud	678 430	1 644 468

Varudele ei ole tehtud allahindlusi.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		0		317 318
Üksikisiku tulumaks		115		115
Sotsiaalmaks		197		197
Kohustuslik kogumispension		12		12
Töötuskindlustusmaksed		14		14
Ettemaksukonto jääk	7 093		85 844	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 093	338	85 844	317 656

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-11 632	-11 632
Jääkmaksumus	71 453	71 453
Amortisatsioonikulu	-3 323	-3 323
31.12.2017		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-14 955	-14 955
Jääkmaksumus	68 130	68 130
Amortisatsioonikulu	-3 324	-3 324
31.12.2018		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-18 279	-18 279
Jääkmaksumus	64 806	64 806

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud kokku	0						
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud kokku	0						
Laenukohustised kokku	0						
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Goldlux OÜ	200 000	200 000			5%	EUR	31.12.2017
Reprokoda OÜ	550 000	550 000			5%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	750 000	750 000					
Pikaajalised laenud							
Goldlux OÜ	615 027		615 027		5%	EUR	31.12.2020
Orientor OÜ	271 238		271 238		5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	886 265		886 265				
Laenukohustised kokku	1 636 265	750 000	886 265				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	41 027	41 027
Võlad töövõtjatele	230	230
Maksuvõlad	338	338
Kokku võlad ja ettemaksed	41 595	41 595
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	134 468	134 468
Võlad töövõtjatele	253	253
Maksuvõlad	317 656	317 656
Muud võlad	81 813	81 813
Intressivõlad	81 813	81 813
Saadud ettemaksed	112 521	112 521
Muud saadud ettemaksed	112 521	112 521
Kokku võlad ja ettemaksed	646 711	646 711

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 121 452	2 346 588
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 121 452	2 346 588
Kokku müügitulu	2 121 452	2 346 588
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 383	2 199
Kinnisvara müük	2 119 069	2 344 389
Kokku müügitulu	2 121 452	2 346 588

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	3 579	1 193
Sotsiaalmaksud	1 209	403
Kokku tööjõukulud	4 788	1 596
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 674 804	0	1 241 699	284 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		1 433 279

2018	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Antud laen	430 000		5%	31.12.2020
Saadud laen		271 238		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen jur. omanikult		1 365 027		

Ostud ja müügid

	2018	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 696	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		906

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Muud soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2019

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SOODLA	Juhatuse liige	04.04.2019
TAMBET MÄGI	Juhatuse liige	04.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Morten Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Morten Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud 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 ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Morten Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Läänmäe

Vandeaudiitori number 375

A-Arlet OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 107

Kuldtiiva tn 31, Tallinn, Harju maakond, 11913

04.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELE LÄÄNMÄE	Vandeaudiitor	04.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 217 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	693 194
Kokku	2 910 292
Jaotamine	
Kokku	2 910 292

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2119069	99.89%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2383	0.11%	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