

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

- OÜ Morten Invest põhitegevuseks on vara väärtuse kasvatamine;
 - järgneva aasta olulisemaks tegevusplaaniks on ostetud varale lisaväärtuse loomine;
 - 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.
- | | | |
|-----------------------------------|------|------|
| • suhtarvud: | 2014 | 2015 |
| • käibekasv | -72 | -67 |
| • brutokasumimäär | -112 | -725 |
| • puhaskasum | 349 | 364 |
| • lühiajaliste kohus.kattekordaja | 2,48 | 2,43 |
| • ROA | 1,09 | 0,4 |
| • ROE | 1,78 | 0,6 |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2015} - \text{müügitulu 2014}) / \text{müügitulu 2014} * 100$

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

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

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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	271 641	10 797	2
Nõuded ja ettemaksed	1 514 265	1 721 242	3
Varud	732 197	723 734	4
Kokku käibevara	2 518 103	2 455 773	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	74 776	83 085	6
Kokku põhivara	74 776	83 085	
Kokku varad	2 592 879	2 538 858	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	886 265	7
Võlad ja ettemaksed	148 148	103 754	8
Kokku lühiajalised kohustused	148 148	990 019	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	886 265	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	886 265	0	
Kokku kohustused	1 034 413	990 019	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 478 538	1 450 979	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 627	27 559	
Kokku omakapital	1 558 466	1 548 839	
Kokku kohustused ja omakapital	2 592 879	2 538 858	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 642	7 896	9
Muud äritulud	0	23	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	52 769	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 769	-5 128	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 491	-11 621	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 309	0	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	-19 158	-8 830	
Intressikulud	-44 313	-44 313	
Muud finantstulud ja -kulud	73 098	80 702	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 627	27 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 627	27 559	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-19 158	-8 830
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 309	0
Kokku korrigeerimised	8 309	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 771	-7 589
Varude muutus	-8 463	-39 179
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	81	78
Laekunud intressid	3	3 251
Kokku rahavood äritegevusest	-12 457	-52 269
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-70 500
Antud laenude tagasimaksed	226 000	45 500
Laekunud intressid	47 301	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	273 301	-25 000
Kokku rahavood	260 844	-77 269
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 797	88 066
Raha ja raha ekvivalentide muutus	260 844	-77 269
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	271 641	10 797

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	63 910	6 391	1 450 979	1 521 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)			27 559	27 559
31.12.2014	63 910	6 391	1 478 538	1 548 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 627	9 627
31.12.2015	63 910	6 391	1 488 165	1 558 466

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Morten Invest 2015. 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatusi arvestuspõhimõtetes ei ole toimunud

Vigade korrigeerimine

Raha

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

Varud

Varudena kajastatakse varasid ja selliseid kinnisvara objekte (metsamaad, maatulundusmaad, elamumaad, põllumaad) mis on soetatud edasimüügi eesmärgil, aga samuti kuuluvad siis 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 konkreetset 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivara on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 1000 eurot. Varad, 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 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 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned, ehitised	25

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole 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

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	271 641	10 797

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	870 370	870 370
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 294	1 294
Muud nõuded	642 601	642 601
Laenunõuded	506 028	506 028
Intressinõuded	136 573	136 573
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 514 265	1 514 265
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 065	8 065
Muud nõuded	1 713 177	1 713 177
Laenunõuded	1 321 022	1 321 022
Intressinõuded	392 155	392 155
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 721 242	1 721 242

2015 aastal loovutati Masterbuildersi OÜ tasumata laen summas 588994 € ja tasumata intressid summas 281376 € firmale Amando Kinnisvara OÜ kokku summas 870370 €.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	52 769	0
Müügiks ostetud kaubad	679 428	679 428
Ettemaksed varude eest	0	44 306
Kokku varud	732 197	723 734

Varude allahindlust 2015.a. ei toimunud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	1 294	8 065
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 294	8 065

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013			
Soetusmaksumus		205	205
Akumuleeritud kulum		-205	-205
Jääkmaksumus		0	0
Ümberklassifitseerimised	83 085		83 085
Ümberklassifitseerimine varudega	83 085		83 085
31.12.2014			
Soetusmaksumus	83 085	0	83 085
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	83 085	0	83 085
Amortisatsioonikulu	-8 309		-8 309
31.12.2015			
Soetusmaksumus	83 085		83 085
Akumuleeritud kulum	-8 309		-8 309
Jääkmaksumus	74 776		74 776

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
OÜ Goldlux	615 027		615 027		5%	EUR	31.12.2020
OÜ Orientor	271 238		271 238		5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	886 265		886 265				
Laenukohustused kokku	886 265		886 265				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Goldlux OÜ	615 027	615 027			5%	eur	31.12.2015
Orientor OÜ	271 238	271 238			5%	eur	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	886 265	886 265					
Laenukohustused kokku	886 265	886 265					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	306	306
Muud võlad	147 842	147 842
Intressivõlad	147 842	147 842
Kokku võlad ja ettemaksed	148 148	148 148

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	225	225
Muud võlad	103 529	103 529
Intressivõlad	103 529	103 529
Kokku võlad ja ettemaksed	103 754	103 754

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 642	7 896
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 642	7 896
Kokku müügitulu	2 642	7 896
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Oma kinnisvara müük	2 642	7 896
Kokku müügitulu	2 642	7 896

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 512 970	317 749	1 713 176	304 187
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		716 358		685 607

2015		Antud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		226 000	
2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 500	45 500	
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused			
		2015	2014
Muud soodustused		0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2016

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAMBET MÄGI	Juhatuse liige	29.03.2016
TÕNU SOODLA	Juhatuse liige	29.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Morten Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Morten Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 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 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 olulistes osades õiglaselt OÜ Morten Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Läänmäe

Vandeaudiitori number 375

A-Arlet OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 107

Kuldtiiva 31, Tallinn

30.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELE LÄÄNMÄE	Vandeaudiitor	30.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 478 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 627
Kokku	1 488 165
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 488 165
Kokku	1 488 165

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 478 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 627
Kokku	1 488 165
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 488 165
Kokku	1 488 165

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2642	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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