

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Morello Trade OÜ

registrikood: 11032210

tänavatalu nimi, Valli 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10148

telefon: +372 6207870

e-posti aadress: info@spirit.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkas Morello Trade OÜ arendustegevusega kinnistul Magasini 25.

Tallinna Linnavalitsusest saadi kätte lammutusload ning seejärel alustati ja viidi lõpule Magasini 25 amortiseerunud korterelamu ja elamu-pesukööki lammutustööd.

Telliti Magasini tn 25 kinnistule maa-ala ning selle lähiümbruse topogeodeetilise alusplaani koostamine.

Jätkus Magasini tn 25 ja Magasini tn 25B kinnistutele koostatava detailplaneeringu (DP035370) eskiisi menetlemine ja koostöölastamine Tallinna Linnavalitsuse Linnaplaneerimise Ametiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 212	59 235	
Nõuded ja ettemaksed	105 516	115 442	2
Kokku käibevara	108 728	174 677	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	345 982	325 591	4
Kokku põhivara	345 982	325 591	
Kokku varad	454 710	500 268	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 339	16 346	5
Võlad ja ettemaksed	21 082	12 007	6
Kokku lühiajalised kohustused	36 421	28 353	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	404 903	460 853	5
Kokku pikaajalised kohustused	404 903	460 853	
Kokku kohustused	441 324	489 206	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 206	2 470	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 324	5 736	
Kokku omakapital	13 386	11 062	
Kokku kohustused ja omakapital	454 710	500 268	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-4	-172	
Muud ärikulud	-3 011	-1 248	
Ärikasum (kahjum)	-3 015	-1 420	
Finantstulud ja -kulud	5 339	7 156	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 324	5 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 324	5 736	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 015	-1 420
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 143	-7 602
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 294	8 760
Kokku rahavood äritegevusest	136	-262
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-20 392	-65 376
Antud laenud	0	-30 263
Antud laenude tagasimaksed	15 851	0
Laekunud intressid	6 144	7 156
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 603	-88 483
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	149 990
Saadud laenude tagasimaksed	-56 957	-71 200
Makstud intressid	-805	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	44
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-57 762	78 834
Kokku rahavood	-56 023	-9 911
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	59 235	69 146
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-56 023	-9 911
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 212	59 235

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	2 470	5 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 736	5 736
Muutused muudest omanike sissemaksetest	44			44
31.12.2011	2 600	256	8 206	11 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 324	2 324
31.12.2012	2 600	256	10 530	13 386

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid ja hindamisaluseid ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustused

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 soetusmaksumuse meetodil.

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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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 juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse ostmise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või arve esitamise kuupäeva järgi (vastavalt sellele, kumb sündmus toimus varem).

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 213	2 213		
Ostjatelt laekumata arved	2 213	2 213		
Muud nõuded	103 103	103 103		
Laenunõuded	89 803	89 803		
Intressinõuded	13 300	13 300		
Ettemaksed	200	200		
Muud makstud ettemaksed	200	200		
Kokku nõuded ja ettemaksed	105 516	105 516		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 213	2 213		
Ostjatelt laekumata arved	2 213	2 213		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	219	219		
Muud nõuded	112 810	112 810		
Laenunõuded	105 654	105 654		
Intressinõuded	7 156	7 156		
Ettemaksed	200	200		
Muud makstud ettemaksed	200	200		
Kokku nõuded ja ettemaksed	115 442	115 442		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	219
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		219

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	260 215	260 215
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	260 215	260 215
Ostud ja parendused	65 376	65 376
31.12.2011		
Soetusmaksumus	325 591	325 591
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	325 591	325 591
Ostud ja parendused	20 391	20 391
31.12.2012		
Soetusmaksumus	345 982	345 982
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	345 982	345 982

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kordiales OÜ	12 143	12 143				EEK	31.12.2013
Engelson OÜ	3 196	3 196				EEK	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	15 339	15 339					
Pikaajalised võlakirjad							
Muud isikud	385 903		385 903		6	EUR	31.12.2015
Nordwest Kinnisvara OÜ	19 000		19 000			EUR	31.12.2015
Pikaajalised võlakirjad kokku	404 903		404 903				
Laenukohustused kokku	420 242	15 339	404 903				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	1 007	1 007			10	EEK	31.12.2011
Engelson OÜ	3 196	3 196				EEK	31.12.2012
Kordiales OÜ	12 143	12 143				EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	16 346	16 346					
Pikaajalised laenud							
Muus isikud	441 853		441 853		6	EUR	31.12.2013
Nordwest Kinnisvara OÜ	19 000		19 000			EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	460 853		460 853				
Laenukohustused kokku	477 199	16 346	460 853				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 247	3 247		
Muud võlad	17 835	17 835		
Intressivõlad	17 835	17 835		
Kokku võlad ja ettemaksed	21 082	21 082		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 322	3 322		
Muud võlad	8 685	8 685		
Intressivõlad	8 685	8 685		
Kokku võlad ja ettemaksed	12 007	12 007		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	Vaim ja Vara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja				1 007
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 803	15 339	95 653	15 339

Juhatuse liikmele tasu ei makstud ja soodustusi ette nähtud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

Morello Trade OÜ (registrikood: 11032210) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	09.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 324
Kokku	10 530

Juhatuse ettepanek on jätta aruandeaasta kasum vaba omakapitali koosseisu.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing VAIM JA VARA	10916601	Valli 4	2158 EUR
Osaühing Roden Systems	10863664	Valli 4	442 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207870
E-posti aadress	info@spirit.ee