

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 17.07.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Mornington Endla OÜ

registrikood: 12316955

tänavanimi: Suur-Laagri 9-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

telefon: +372 5048098

e-posti aadress: ardi.roosimaa@umpa.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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Mornington Endla OÜ põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse.

2013. alguses soetasime kinnistu asukohas Endla 15, Tallinn. Investeeringu eesmärk on objekti renoveerimine ja uute üürilepingute sõlmimine kõrgema kvaliteediklassiga büroole vastava hinnaga.

Esimese aasta tegevus sisaldas endiste üürilepingute haldamist kuni lepinguperioodi lõppemiseni aasta lõpus ning projektdokumentatsiooni koostamist renoveerimisele. Planeeritud tegevuskava nägi ette eskiisprojekti koostamist, mis valmis 2014. aasta alguses.

Vaatamata väikestele viivitustele administratiivmenetluses tuleb 2013. aasta lugeda edukaks.

2014. aastal jätkub objekti renoveerimisega seotud tegevus. Arvestades projektiga seotud menetluse tähtaegu alustame sügisel ehitustegevusega, mis jätkub kuni 2015. aasta sügiseni.

Ärikinnisvara majanduskeskkond Tallinnas on endiselt soodne büroohoonete rajamiseks, arendusmahtude vähenemine on alandanud ehitushindasid ja üürihinnas ei ole toimunud kiireid muutusi (erinevalt elamispindadest). Oleme projekti planeerimisel kasutanud pigem konservatiivseid sisendeid ja turg toetab endiselt meie prognoositud üüriroo saavutamist. Pigem on oodata ärikinnisvara turu aktiveerumist lähiaastatel, mis annab meie projektile soodsa positsiooni.

Ärikinnisvara üüritegevus Tallinna kesklinnas ei ole hooajaline, aga sõltub tugevalt üldisest majanduskeskkonnast. Viimaste aastate makrokeskkonna muutused on pidurdanud turu kasvu ja pole võimaldanud ärikinnisvara segmendil taastuda. Eeldatavasti on seda oodata järgnevatel aastatel. Sama seisukohta toetab ka suuremate pankade krediitpoliitika. Tänu sellele toetab meie projekti ka jätkuv mõõdukas majanduskeskkonna taastumine.

Endla 15 büroohoone rajamine elustab taas selle piirkonna ärikeskkonda, mis pärast Statistikaameti ja Maksuameti kolimist uutesse asukohtadesse on olnud äärmiselt passiivne. Hea juurdepääsuga ja samas mitte päris südalinnas asetsevad kaasaegsed objektid ei ole Tallinnas palju.

Kuna projekt ei ole seotud välistehingutega, siis valuutakursid meid ei mõjuta. Intressikulu muudatused on marginaalse mõjuga seoses projekti suhteliselt lühiajalise iseloomuga.

Mornington Endla OÜ 2013 majandusaasta müügitulu oli 331 545 eurot ja puhaskasum 35 409 eurot.

Juhatus koosneb kahest liikmest, juhatuse liikmetele 2013 aastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	17.07.2012-31.12.2013
Likviidsuskordaja	0,76
Koguvarede rentaablus, %	0,67
Puhasrentaablus %	10,68
ROE %	93,38

Suhtarvude valemid:

Likviidsuskordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustused

Koguvarede rentaablus = puhaskasum/koguvare x 100

Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu x 100

ROE = puhaskasum / omakapital x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	17.07.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	61 145	2 508	
Nõuded ja ettemaksed	46 799	0	2
Kokku käibevara	107 944	2 508	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 160 000	0	4
Kokku põhivara	5 160 000	0	
Kokku varad	5 267 944	2 508	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	120 766	0	5
Võlad ja ettemaksed	21 265	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	142 031	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 885 686	0	5
Võlad ja ettemaksed	202 310	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	5 087 996	0	
Kokku kohustused	5 230 027	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 508	2 508	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 409	0	
Kokku omakapital	37 917	2 508	
Kokku kohustused ja omakapital	5 267 944	2 508	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	17.07.2012 - 31.12.2013	17.07.2012 - 17.07.2012	Lisa nr
Müügitulu	331 545	0	8
Muud äritulud	196 368	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-143 496	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 436	0	
Tööjõukulud	-13 251	0	9
Muud ärikulud	-107	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	346 623	0	
Intressikulud	-311 296	0	
Muud finantstulud ja -kulud	82	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 409	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 409	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	17.07.2012 - 31.12.2013	17.07.2012 - 17.07.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	346 623	0	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-149 176	0	4
Kokku korrigeerimised	-149 176	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 799	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 265	0	
Laekunud intressid	82	0	
Kokku rahavood äritegevusest	171 995	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 010 824	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 010 824	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 843 500	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-837 048	0	
Makstud intressid	-108 986	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 897 466	0	
Kokku rahavood	58 637	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 508	2 508	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	58 637	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	61 145	2 508	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
17.07.2012	2 508	0	2 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	35 409	35 409
31.12.2013	2 508	35 409	37 917

Täpsem info osakapitali kohta on avaldatud lisas 7

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mornington Endla OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele SME IFRS ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud juhtkonna hinnanguid, sh näiteks nõuete allahindluste puhul. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud Eesti raamatupidamise seaduse skeem 1 kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena rahavoogude aruandes kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse.

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 ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Kohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on rohkem kui 12 kuu möödumisel bilansipäevast, kajastatakse pikaajalisena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd teenus on osutatud ja kõik olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ja ostjal on tekkinud summale nõudeõigus. Ettevõtte peamiseks tuluks on renditulu kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaralt.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- o olulist mõju omavad omanikud
- o juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased
- o eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtjad

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 397	1 397	
Ostjatelt laekumata arved	1 397	1 397	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 607	4 607	3
Muud nõuded	9 500	9 500	
Viitlaekumised	9 500	9 500	
Ettemaksed	27 276	27 276	
Muud makstud ettemaksed	27 276	27 276	
Muud nõuded	4 019	4 019	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 799	46 799	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 607	0
Üksikisiku tulumaks	0	254
Sotsiaalmaks	0	466
Kohustuslik kogumispension	0	28
Töötuskindlustusmaksed	0	42
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 607	790

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	5 010 824
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	149 176
31.12.2013	5 160 000

	17.07.2012 - 31.12.2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	331 545	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	113 347	

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise aluseks on Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ sõltumatu ekspertarvamus. Ekspertarvamus on objekti turuväärtuse leidmiseks kasutatud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastavat Diskonteeritud rahavoogude meetodit (Discounted Cash Flow Method).

Hindamisakt on koostatud järgmistel eeldustel: vara parim kasutus äripinnana. Rekonstrueerimisejärgse potentsiaalse aastase kogutulu arvutamisel aluseks üürimäär ca 12,5 EUR/m².

Lisaks arvestatud parkimiskohtade üürimisest saadava tuluga. Üürihinna iga-aastase korrektuuriindeksina võetud 2% aastas alates neljandast aastast.

Vakantsuse määr 5% aastas potentsiaalsest kogutulust alates neljandast prognoosiperioodi aastast. Teisel ja kolmandal aastal kasutatud suuremat vakantsust.

Kuna rekonstrueerimisjärgselt on tegemist väga heas seisukorras hoonega, mis prognoosiperioodil jooksvaid kulutusi olemasoleva seisukorra säilitamiseks ei vaja, siis arvestatud omanikupoolseteks kuludeks

pinna haldamisel ja korrashoiul kokku ca 0,4 EUR/hoone üldpinna m²/kuus. Kulude tõus on võetud 3% aastas.

Esimestel aastatel on arvestatud juurdeehituse ja projekteerimisega seotud kulutustega.

Arvutus tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal, kus diskontomääraks on võetud 10% ja kapitalisatsioonimääraks 8%

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen LHV pangast	2 392 952	120 766	547 602	1 724 584	4,908	EUR	18.01.2020
Omanikulaen Applesmart OÜ	1 000 500	0	0	1 000 500	10	EUR	15.01.2020
Omanikulaen AvivaAM OÜ	83 000	0	0	83 000	10	EUR	15.01.2020
Omanikulaen Best Credit OÜ	1 530 000	0	0	1 530 000	10	EUR	15.01.2020
Pikaajalised laenud kokku	5 006 452	120 766	547 602	4 338 084			
Laenukohustused kokku	5 006 452	120 766	547 602	4 338 084			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	
Ehitised	5 160 000	
Kokku	5 160 000	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 776	9 776			
Võlad töövõtjatele	1 910	1 910			
Maksuvõlad	790	790			3
Muud võlad	202 310	0	202 310		
Intressivõlad	202 310	0	202 310		10
Rentnike tagatisrahad	8 789	8 789			
Kokku võlad ja ettemaksed	223 575	21 265	202 310		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	17.07.2012
Osakapital	2 508	2 508
Osade arv (tk)	3	2
Mornington Endla OÜ osad on järgmiste nimiväärtustega: 1 osa nimiväärtusega 501 eurot 1 osa nimiväärtusega 1254 eurot 1 osa nimiväärtusega 753 eurot.		

Mornington Endla OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 35 409 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 7436 eurot .

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	17.07.2012 - 31.12.2013	17.07.2012 - 17.07.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	331 545	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	331 545	0
Kokku müügitulu	331 545	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üüritulu	331 545	0
Kokku müügitulu	331 545	0

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	17.07.2012 - 31.12.2013
Palgakulu	9 889
Sotsiaalmaksud	3 362
Kokku tööjõukulud	13 251
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 500	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 815 810

17.07.2012 - 31.12.2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 300	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 220 500	607 000

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanike poolt antude laenudelt on arvestatud intresse summas 202310 eurot.

Juhtkonna liikmele on antud avanssi majanduskuludeks 9500 eurot.

Juhatuse liikmetele ei ole aruandeperioodil makstud tasusid ega tehtud soodustusi.

Juhatuse liikmetele ei ole ettenähtud kompensatsiooni lepingu lõppemise korral.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2014

Mornington Endla OÜ (registrikood: 12316955) 17.07.2012 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARDI ROOSIMAA	Juhatuse liige	03.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mornington Endla OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Mornington Endla OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhtkonna kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Mornington Endla OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

03.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Mornington Endla OÜ (registrikood: 12316955) 17.07.2012 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	03.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 409
Kokku	35 409
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	35 409
Kokku	35 409

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	331545	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AvivaAM Estonia OÜ	12405653	Endla tn 15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	501 EUR
BestCredit OÜ	12194015	Tornimäe 7-152, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1254 EUR
Osaühing Applesmart	11111116	Suur-Laagri 9-2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	753 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5048098
E-posti aadress	ardi.roosimaa@umpa.ee