

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Morten Invest

registrikood: 10673131

tänava/talu nimi, Villardi tn 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
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 | 2013 |
| • käibekasv | -72 | -35 |
| • brutokasumimäär | -112 | 12 |
| • puhasrentaablus | 349 | 110 |
| • lühiajaliste kohus.kattekordaja | 2,48 | 2,61 |
| • ROA | 1,09 | 1,26 |
| • ROE | 1,78 | 2,05 |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2014} - \text{müügitulu 2013}) / \text{müügitulu 2013} * 100$

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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 797	88 066	2
Nõuded ja ettemaksed	1 721 242	1 611 202	3
Varud	723 734	767 640	4
Kokku käibevara	2 455 773	2 466 908	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	83 085	0	6
Kokku põhivara	83 085	0	
Kokku varad	2 538 858	2 466 908	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	886 265	0	7
Võlad ja ettemaksed	103 754	59 363	8
Kokku lühiajalised kohustused	990 019	59 363	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	886 265	7
Kokku pikaajalised kohustused	0	886 265	
Kokku kohustused	990 019	945 628	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 450 979	1 419 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 559	31 232	
Kokku omakapital	1 548 839	1 521 280	
Kokku kohustused ja omakapital	2 538 858	2 466 908	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	7 896	28 379	9
Muud äritulud	23	141	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 128	-16 129	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 621	-8 899	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-8 830	3 492	
Intressikulud	-44 313	-56 813	
Muud finantstulud ja -kulud	80 702	84 553	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 559	31 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 559	31 232	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 830	3 492	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 589	-148 967	
Varude muutus	-39 179	-748 782	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	78	58 795	
Laekunud intressid	3 251	84 553	
Makstud intressid	0	-56 813	
Kokku rahavood äritegevusest	-52 269	-807 722	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	16 129	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-9 166	
Antud laenud	-70 500	0	
Antud laenude tagasimaksed	45 500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 000	6 963	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	886 265	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	886 265	
Kokku rahavood	-77 269	85 506	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 066	2 560	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-77 269	85 506	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 797	88 066	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	63 912	6 391	1 428 911	1 499 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)			31 232	31 232
Muutused muudest omanike sissemaksetest			-9 166	-9 166
Muud muutused omakapitalis	-2		2	0
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Oü Morten Invest 2014. 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

Korrigeeritakse bilansis lühiajalisi kohustusi ja kajastatakse need pikaajaliste kohustustena. Muud mõju teistele aruannetele pole.

Lisarea nimetus	31.12.2013	Muutus	31.12.2013
Lühiajaline laenukohustus	886 265	-886 265	0
Pikaajaline laenukohustus	0	886 265	886 265

Raha

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

Varud

Varudena kajastatakse varasid ja selliseid kinnisvara objekte (metsamaad, maatulundusmaad, elumumaad, põllumaad) mis on soetatud edasimüügi eesmärgil. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest kuludest.

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

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:

- emaettevõtteid (ning emaettevõtte omanikke);
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- ettevõtte töötajaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	10 797	88 066

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 065	8 065	5
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	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	476	476	5
Muud nõuded	1 610 726	1 610 726	
Laenunõuded	1 296 022	1 296 022	
Intressinõuded	314 704	314 704	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 611 202	1 611 202	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	44 306	0
Müügiks ostetud kaubad	679 428	767 640
Kokku varud	723 734	767 640

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	8 065	476
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 065	476

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus		205	205
Akumuleeritud kulum		-205	-205
Jääkmaksumus		0	0
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

Ümberklassifitseeriti varude alt korteriomand materiaalsesse põhivarasse, kuna ettevõtte hakkas seda kasutama oma äritegevuseks.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	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					

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Goldlux OÜ	615 027		615 027		6%	eur	31.12.2015
Orientor OÜ	271 238		271 238		6%	eur	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	886 265		886 265				
Laenukohustused kokku	886 265		886 265				

Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele hüpoteegid

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	147	147
Muud võlad	59 216	59 216
Intressivõlad	59 216	59 216
Kokku võlad ja ettemaksed	59 363	59 363

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 896	28 379
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 896	28 379
Kokku müügitulu	7 896	28 379
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Oma kinnisvara müük	7 896	28 379
Kokku müügitulu	7 896	28 379

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 321 022	271 238	1 296 022	271 238
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		615 027		615 027

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
2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	408 000	205 000	356 238	85 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			648 027	33 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Muud soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.07.2015

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAMBET MÄGI	Juhatuse liige	30.07.2015
TÕNU SOODLA	Juhatuse liige	30.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Morten Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Morten Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 31.12.2014 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

30.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELE LÄÄNMÄE	Vandeaudiitor	30.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 450 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 559
Kokku	1 478 538

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 450 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 559
Kokku	1 478 538

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7896	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