

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Morten Invest

registrikood: 10673131

tänava/talu nimi, Villardi tn 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10142

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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

- OÜ Morten Invest põhitegevuseks on vara väärtuse kasvatamine;
- aruandeaastal müüdi Poska 12 kortereid;
- aruandeaastal jätkati Spordi 3a krundi projekteerimistöödega, millega plaanitakse jätkata ka 2021. aastal;
- aruandeaastal jätkati Härjapea 8 krundi projekteerimistöödega, millega plaanitakse jätkata 2021. 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.
- Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.
- suhtarvud:

	2019	2020
• käibekasv	-89%	-83%
• brutokasumimäär	29%	39%
• puhaskasumimäär	51%	245%
• lühiajaliste kohus.kattekordaja	138	79
• ROA	4%	3%
• ROE	4%	3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 * 100$

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

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

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	181 673	459 012	2
Nõuded ja ettemaksed	1 520 345	1 947 528	3
Varud	678 569	649 719	4
Kokku käibevarad	2 380 587	3 056 259	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	783 500	0	3
Materiaalsed põhivarad	58 160	61 483	6
Kokku põhivarad	841 660	61 483	
Kokku varad	3 222 247	3 117 742	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 316	22 071	7
Kokku lühiajalised kohustised	30 316	22 071	
Kokku kohustised	30 316	22 071	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 025 370	2 910 292	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 260	115 078	
Kokku omakapital	3 191 931	3 095 671	
Kokku kohustised ja omakapital	3 222 247	3 117 742	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	39 330	226 446	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 502	-141 052	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 467	-11 616	
Tööjõukulud	-4 789	-4 789	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 323	-3 323	
Ärikasum (kahjum)	15 249	65 666	
Muud finantstulud ja -kulud	81 011	49 412	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	96 260	115 078	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 260	115 078	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Morten Invest 2020. 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 otsesest 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 äriolukordadele. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pank	179 988	456 958
Kassa	1 685	2 054
Kokku raha	181 673	459 012

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	10	10	
Nõuded seotud osapoolte vastu	710 370	710 370	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 689	8 689	
Muud nõuded	1 584 776	801 276	783 500
Laenunõuded	1 454 528	671 028	783 500
Intressinõuded	130 248	130 248	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 303 845	1 520 345	783 500

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	710 370	710 370	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 219	11 219	
Muud nõuded	1 225 939	1 225 939	
Laenunõuded	1 176 527	1 176 527	
Intressinõuded	49 412	49 412	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 947 528	1 947 528	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	175 430	147 290
Müügiks ostetud kaubad	503 139	502 429
Kokku varud	678 569	649 719

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		0		779
Üksikisiku tulumaks		115		115
Sotsiaalmaks		197		197
Kohustuslik kogumispension		12		12
Töötuskindlustusmaksed		14		14
Ettemaksukonto jääk	8 689		11 219	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 689	338	11 219	1 117

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-18 279	-18 279
Jääkmaksumus	64 806	64 806
Amortisatsioonikulu	-3 323	-3 323
31.12.2019		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-21 602	-21 602
Jääkmaksumus	61 483	61 483
Amortisatsioonikulu	-3 323	-3 323
31.12.2020		
Soetusmaksumus	83 085	83 085
Akumuleeritud kulum	-24 925	-24 925
Jääkmaksumus	58 160	58 160

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 915	7 915
Võlad töövõtjatele	230	230
Maksuvõlad	338	338
Muud võlad	1 000	1 000
Saadud ettemaksed	20 833	20 833
Kokku võlad ja ettemaksed	30 316	30 316
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 391	11 391
Võlad töövõtjatele	230	230
Maksuvõlad	1 117	1 117
Muud võlad	1 000	1 000
Saadud ettemaksed	8 333	8 333
Kokku võlad ja ettemaksed	22 071	22 071

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 330	226 446
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 330	226 446
Kokku müügitulu	39 330	226 446
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	29 330	3 413
Kinnisvara müük	10 000	223 033
Kokku müügitulu	39 330	226 446

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	3 579	3 579
Sotsiaalmaksud	1 210	1 210
Kokku tööjõukulud	4 789	4 789
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 295 146	1 936 309

Laenud

2020	Antud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Antud laen	278 000	5%	nõudmisel

2019	Antud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Antud laen	240 500	5%	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 517

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Muud soodustused	0	0

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. aastal jätkunud COVID-19 viirusepuhang on põhjustanud häireid ettevõtluses ning majanduses üle kogu maailma. 2021. a kevadel kehtivad COVID-19 piirangud Eestis on majandusüksuse jaoks mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ega kasumiaruandes. Seoses ebastabiilse majandusolukorraga Eestis ning kogu maailmas ja selle lõplikku tagajärge ette nägemata, on juhtkonnal keeruline täpselt hinnata võimalikku kvantitatiivset mõju majandusüksuse järgmise perioodi finantsnäitajatele. Esialgne ja hetkel saada olevate andmete põhjal leiab juhtkond, et eriolukorral ei ole ettevõtte majandustegevuse jätkusuutlikkusele märkimisväärt mõju.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.12.2021

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SOODLA	Juhatuse liige	30.12.2021
TAMBET MÄGI	Juhatuse liige	30.12.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Morten Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Morten Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 11.

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 31.12.2020 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

30.12.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELE LÄÄNMÄE	Vandeaudiitor	30.12.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 025 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 260
Kokku	3 121 630
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 121 630
Kokku	3 121 630

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29330	74.57%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	10000	25.43%	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