

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Morten Invest**registrikood: 10673131**

tänava/talu nimi, Veerenni 29/2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihnumber: 10132

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 313 410

faks: +372 6 313 409

e-posti aadress: info@kinnisvara.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

- OÜ Morten Invest põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud;
- järgneva aasta olulisemaks tegevusplaaniks on uute kinnisvaraobjektide soetamine;
- 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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	1 544 193	731 869
Nõuded ja ettemaksed	17 889 661	10 323 400
Varud	425 056	4 569 216
Kokku käibevara	19 858 910	15 624 485
Põhivara		
Finantsinvesteeringud		100 000
Kinnisvarainvesteeringud	1 235 080	1 358 631
Materiaalne põhivara	49 908	49 908
Kokku põhivara	1 284 988	1 508 539
Kokku varad	21 143 898	17 133 024
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	26 518	57 518
Võlad ja ettemaksed	4 032	2 666
Kokku lühiajalised kohustused	30 550	60 184
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	519 024	515 576
Kokku pikaajalised kohustused	519 024	515 576
Kokku kohustused	549 574	575 760
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 457 264	15 104 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 037 060	352 922
Kokku omakapital	20 594 324	16 557 264
Kokku kohustused ja omakapital	21 143 898	17 133 024

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	7 040 700	4 722 662
Muud äritulud	348	10 861
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 267 711	-4 270 948
Mitmesugused tegevuskulud	-53 131	-132 564
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-12 899
Muud ärikulud	-3	-50 876
Ärikasum (-kahjum)	2 720 203	266 236
Finantstulud ja -kulud	1 316 857	86 686
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 037 060	352 922
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 037 060	352 922

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 720 203	266 236
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus		12 899
Kasum (kahjum) põhivara müügist		-70 517
Kokku korrigeerimised		-57 618
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-891 261	-211 106
Varude muutus	4 144 160	-4 536 578
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 366	-1 743 288
Kokku rahavood äritegevusest	5 974 468	-6 282 354
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-7 448
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		4 370 948
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel		-100 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	100 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	123 551	
Antud laenud	-6 675 000	-514 650
Antud laenude tagasimaksed		4 324 650
Laekunud intressid	1 316 857	86 686
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 134 592	8 160 186
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed		-436 324
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-27 552	-1 589 667
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 552	-2 025 991
Kokku rahavood	812 324	-148 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	731 869	880 028
Raha ja raha ekvivalentide muutus	812 324	-148 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 544 193	731 869

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 000 000	100 000	15 104 342	16 204 342
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			352 922	352 922
31.12.2009	1 000 000	100 000	15 457 264	16 557 264
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			4 037 060	4 037 060
31.12.2010	1 000 000	100 000	19 494 324	20 594 324

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Morten Invest 2010. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatusi arvestuspõhimõtetes ei ole toimunud

Raha

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

Varud

Müügiks soetatud maa võetakse arvele soetusmaksumusega, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest kuludest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud erinavad maaüksused (metsamaad, maatulundusmaad, elamumaad, põllumaad jt), mis on soetatud rendi või väärtusekasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mille kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteering bilansis tema tegelik soetusmaksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivara on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 3000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 krooni, 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 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapoolle äriiliste 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	6 832	6 832
Arvelduskontod	1 537 361	725 037
Kokku raha	1 544 193	731 869

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu		364 632
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 678	158 094
Muud nõuded	17 887 983	9 800 674
Kokku Nõuded ja ettemaksed	17 889 661	10 323 400

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	1 678	158 094
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 678	158 094

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	425 056	4 569 216
Kokku varud	425 056	4 569 216

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Maa	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	5 629 579	5 629 579
Jääkmaksumus	5 629 579	5 629 579
Müügid	-4 270 948	-4 270 948
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 358 631	1 358 631
Jääkmaksumus	1 358 631	1 358 631
Müügid	-123 551	-123 551
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 235 080	1 235 080
Jääkmaksumus	1 235 080	1 235 080

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	123 551	4 722 662

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Maa järelmaks	545 542	26 518	519 024	
Muud laenukohustused kokku	545 542	26 518	519 024	
Laenukohustused kokku	545 542	26 518	519 024	
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Maa järelmaks	573 094	57 518	112 022	403 554
Muud laenukohustused kokku	573 094	57 518	112 022	403 554
Laenukohustused kokku	573 094	57 518	112 022	403 554

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

Tööga hõivatud inimesi ei olnud ja töötasu ei ole makstud

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	OÜ Amando Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Juhtkonnale ei ole makstud töötasu ja ei ole arvestatud olulisi soodustusi

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Morten Invest (registrikood: 10673131) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAMBET MÄGI	Juhatuse liige	18.04.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 457 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 037 060
Kokku	19 494 324

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 457 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 037 060
Kokku	19 494 324

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7040700	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Amando Kinnisvara	10729765	Villardi 32, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313410
Faks	+372 6313409
Faks	+372 6313411
Mobiiltelefon	+372 5018674
E-posti aadress	info@kinnisvara.ee