

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Miura Investeeringud

registrikood: 10821465

tänava/talu nimi, Pronksi 6-36

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10124

telefon: +372 56800450

e-posti aadress: Andres.Viisemann@lhv.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Miura Investeeringud registreeriti Äriregistris 10.12.2001. Põhitegevusalaks on investeerimistegevus.

Ettevõtte portfellis on kaks kinnistut. 2002 aastal soetati kinnistu Ridala vallas ning 2014 osteti kinnistu Tallinna vanalinnas. Ettevõtte vaatab nimetatud kinnisvarainvesteeringuid pikaajalisena ning loodab teenida tulu eelkõige läbi kinnisvara hinnakasvu. Sobiva rentniku leidmisel kaalutakse ka teenida täiendavat tulu läbi rendile andmise.

Eesti majandus kasvab ning koos sellega kasvavad rendihinnad ja sellest tulenevalt ka kinnisvara väärtus.

2015 aasta majandustulemused olid Miura Investeeringute jaoks edukad. Ettevõtte aruandeaasta kasumiks kujunes 28 173eurot.

Ühingu juhatusse kuulub üks liige, keda majandusaasta jooksul ei tasustatud. Töötajad ettevõttel puuduvad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 377	2 113	2
Kokku käibevara	18 377	2 113	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	960 137	979 235	3
Kokku põhivara	960 137	979 235	
Kokku varad	978 514	981 348	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	955 700	4
Võlad ja ettemaksed	10 968	2 553	
Kokku lühiajalised kohustused	10 968	958 253	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	935 743	19 465	4
Kokku pikaajalised kohustused	935 743	19 465	
Kokku kohustused	946 711	977 718	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 195	5
Ülekurss	3 195	3 195	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 080	-3 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 173	106	
Kokku omakapital	31 803	3 630	
Kokku kohustused ja omakapital	978 514	981 348	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	14 000	1 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 525	0
Mitmesugused tegevuskulud	-1 705	-116
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 098	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-10 328	884
Intressikulud	-8 041	-778
Muud finantstulud ja -kulud	46 542	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 173	106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 173	106

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 328	884	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 098	0	3
Kokku korrigeerimised	19 098	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 000	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 394	-1 000	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 836	-116	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-304 885	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-304 885	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	260 100	305 702	
Saadud laenude tagasimaksed	-242 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	18 100	305 702	
Kokku rahavood	16 264	701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 113	1 412	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 264	701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 377	2 113	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 195	3 195	320	-3 186	3 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	106	106
31.12.2014	3 195	3 195	320	-3 080	3 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	28 173	28 173
31.12.2015	3 195	3 195	320	25 093	31 803

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Miura Investeeringud 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

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 akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.]

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on kinnisvara-investeeringu objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Maad ei amortiseerita, muu kinnisvara eluiga on 50 aastat.

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

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 20/80 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	18 377	2 113
Kokku raha	18 377	2 113

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	24 350	0	24 350
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	24 350	0	24 350
Ostud ja parendused	0	954 885	954 885
31.12.2014			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	24 350	954 885	979 235
Amortisatsioonikulu	0	-19 098	-19 098
31.12.2015			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum		-19 098	-19 098
Jääkmaksumus	24 350	935 787	960 137

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 000	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 525	0

Juhatus on hinnanud ja leidnud, et ei ole indikatsiooni maa osas kaetava väärtuse testi tegemiseks.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustused							
Muud laenu I	321 565	0	321 565	0	2,5%	EUR	2020
Muud laenu II	260 000	0	260 000	0	Euribor+2,5%	EUR	2017
Muud laenu III	354 178	0	354 178	0	0%	EUR	2020
Muud laenukohustused kokku	935 743	0	935 743				
Laenukohustused kokku	935 743	0	935 743				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustused							
Muud laenu I	19 465	0	19 465	0	4%	EEK	2017
Muud laenu II	653 700	653 700	0	0	0%	EUR	2015
Muud laenu III	302 000	302 000	0	0	0%	EUR	2015
Muud laenukohustused kokku	975 165	955 700	19 465				
Laenukohustused kokku	975 165	955 700	19 465				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	935 787	0
Kokku	935 787	0

Laenu II kasuks on seatud I järk hüpoteek 230 000eurot kinnistule asukohaga Tallinn, Tolli 3.

Laenu III põhiosa summas 400 720eurot on diskonteeritud 2,5% määraga ja intressitulu on kajastatud kasumiaruandes real "muud finantstulud".

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 195	3 195
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt OÜ Miura Investeeringud põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 500 eurot ja maksimaalseks suuruseks 10 000 eurot.		

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

2015 ja 2014.a OÜ-s Miura Investeeringud tööjõukulusid ei olnud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	946 334	977 718

2015	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 000	260 100	242 000
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	950 000	1 000	955 700

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2016

Osaühing Miura Investeeringud (registrikood: 10821465) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES VIISEMANN	Juhatuse liige	15.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 173
Kokku	25 093
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 093
Kokku	25 093

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 173
Kokku	25 093
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 093
Kokku	25 093

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Viisemann	36810020231	Tallinn, Harju maakond, Eesti	3200 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56800450
E-posti aadress	Andres.Viisemann@lhv.ee