

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016**ärinimi:** Miles Kinnisvara OÜ

registrikood: 11167281

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 5245665

e-posti aadress: milesreal@milesreal.ee

veebilehe aadress: www.milesreal.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	8
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 4 Osakapital	9
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Sündmused pärast bilansipäeva	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Miles Kinnisvara OÜ alustas tegevusega 2006. aastal. Soetati kaks kinnistut Valga linnas eesmärgiga anda neid üürile. Täiendavaid investeeringuid ettevõtte plaanis ei ole.

Majanduskliima nõrgenemine mõjutas otseselt üürnike maksevõimet. Olukorda leevendas Euribori langus ja sellest tulenev intressikulu vähenemine.

Majandusaasta lõpetati kasumiga.

2016. aastal ei saavutatud majanduskeskkonna paranemist.

Juhatuse liikmete tööd ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	631	3 729	
Nõuded ja ettemaksed	0	288	
Kokku käibevarad	631	4 017	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	79 303	113 303	
Kokku põhivarad	79 303	113 303	
Kokku varad	79 934	117 320	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	42 914	2
Võlad ja ettemaksed	0	20	3
Kokku lühiajalised kohustised	0	42 934	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	68 017	62 517	2
Võlad ja ettemaksed	5 071	5 071	3
Kokku pikaajalised kohustised	73 088	67 588	
Kokku kohustised	73 088	110 522	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	4
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 458	-4 093	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48	635	
Kokku omakapital	6 846	6 798	
Kokku kohustised ja omakapital	79 934	117 320	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	1 270	2 904
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-624	-471
Mitmesugused tegevuskulud	-80	-139
Muud ärikulud	0	-203
Ärikasum (kahjum)	566	2 091
Intressikulud	-518	-1 456
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48	635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48	635

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Miles Kinnisvara OÜ 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Miles Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Aruanne on esitatud väikeettevõtja lihtsustatud aruandena.
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. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

Raha

Rahana kajastatakse sularaha ja raha arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab(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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, 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

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud ja muud äritulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

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(kuni 31. detsember 2014 kehtis maksumäär 21/79) 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.

Seotud osapooled

Miles Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena selle omanikke.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Firma laen	68 017	0	68 017	0	0	eur	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	68 017	0	68 017	0			
Laenukohustised kokku	68 017	0	68 017	0			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	42 914	42 914			2,092	eur	26.10.2016
Lühiajalised laenud kokku	42 914	42 914					
Pikaajalised laenud							
Firma laen	62 517	0	62 517	0	3	eur	31.05.2017
Pikaajalised laenud kokku	62 517	0	62 517	0			
Laenukohustised kokku	105 431	42 914	62 517	0			

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	5 071	0	5 071	0
Intressivõlad	5 071	0	5 071	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 071	0	5 071	0
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	20	20	0	0
Muud võlad	5 071	0	5 071	0
Intressivõlad	5 071	0	5 071	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 091	20	5 071	0

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital jaguneb ühe osaniku vahel nominaalväärtusega 10 000 eurot.		

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 270	2 904
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 270	2 904
Kokku müügitulu	1 270	2 904
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	1 270	2 904
Kokku müügitulu	1 270	2 904

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 087	67 588

Miles Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke.

Miles Kinnisvara OÜ-le on andnud laenu Gamma Investeeringud OÜ.

Juhtkonna liikmetele ei ole soodustusi tehtud ning osaühingul puuduvad juhtkonna tasustamisega seonduvad potentsiaalsed kohustused.

Lisa 7 Sündmused pärast bilansipäeva

Miles Kinnisvara OÜ hoones Valgas Vabaduse 35a toimus tulekahju, mille tagajärjel sai hoone kahjustada. Hoone oli kindlustatud, mille alusel oli väljastatud kindlustuspoliis. Kindlustushüvitis laekus aprillis 2016 aasta. Laekunud summa võrra kustutati pangalaenu kohustust ja hoone maksumust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2017

Miles Kinnisvara OÜ (registrikood: 11167281) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	04.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48
Kokku	-3 410
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 410
Kokku	-3 410

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1270	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ GAMMA INVESTEERINGUD	10678246	Eesti	10000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	milesreal@milesreal.ee
Veebilehe aadress	www.milesreal.ee