

Majandusaasta aruanne

MILES KINNISVARA OÜ

Majandusaasta algus: 23.september 2005

Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2006

Äriregistri kood 11167281

Aadress: Narva mnt.7, Tallinn 10117

Mobiiltelefon: 5245 665

Elektronpost milesreal@milesreal.ee

Koduleht www.milesreal.ee

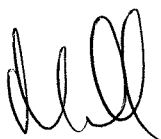
Põhitegevusala Tehingud kinnisvaraga, haldamine, hooldus

Tegevjuht Marko Kull

Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Maksud	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Laenu tagatised ja panditud varad	14
Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele	15
Kasumi jaotamise ettepanek	16



TEGEVUSARUANNE

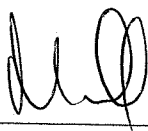
Miles Kinnisvara OÜ alustas tegevusega aruandeaasta viimase kvartalis. Soetati kaks kinnistut Valga linnas eesmärgiga anda neid üürile. Täiendavaid investeeringuid ettevõtte plaanis ei ole. Samas jätkatakse otsinguid tegevuse laiendamiseks Lõuna-Eestis.

Ettevõtte majandusaasta kasumlikkus oli madal. Seda peamiselt asutamisega ning käivitamisega seotud kulutuste tõttu. Ühtlasi mõjutab ettevõtte kasumlikkust oluliselt intressikulu olemasolevatelt laenudelt. Seoses Euribori kasvuga on oodata intressikulu täiendavat suurenemist tuleval majandusaastal.

Juhatuse liikmete tööd ei tasustatud.

Miles Kinnisvara OÜ finantsnäitajad

Aasta kohta	2006
Müügitulu	22 472
Puhaskasum	136
Aastalõpu seis	
Varad kokku	1 660 142
Käibevara	37 332
Kohustused kokku	1 620 006
Lühiajalised kohustused	63 139
Pikaajalised kohustused	1 556 867
Omakapital kokku	40 136
Finantsnäitajad	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,59
Võlakordaja	0,98
Omakapitali osatähtsus protsentides	2,41
Suhtarvude selgitused	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja=koguvõlgnevus/koguvõlad	
Omakapitali osatähtsus=omakapital/varad kokku*100	



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Miles Kinnisvara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

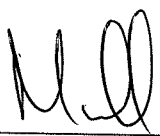
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 28.06.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

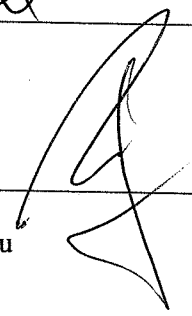
Juhatus hinnangul on Miles Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

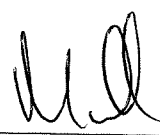
Tallinnas, 28. juuni 2007.a



Juhatuses liige
Marko Kull



Juhatuses liige
Toomas Uustalu

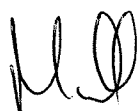


Juhatuses liige

Bilanss**Bilanss**

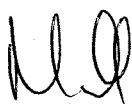
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006
VARAD		
Käibevara		
Raha	2	21 670
Nõuded ostjate vastu	3	6 336
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	9 326
Käibevara kokku		37 332
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	4	1 622 810
Põhivara kokku		1 622 810
VARAD KOKKU		1 660 142
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5	54 457
Võlad tarnijatele		7 104
Viitvõlad		1 578
Lühiajalised kohustused kokku		63 139
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	5	1 556 867
Pikaajalised kohustused kokku		1 556 867
KOHUSTUSED KOKKU		1 620 006
OMAKAPITAL		
Osakapital	7	40 000
Aruandeaasta kasum		136
OMAKAPITAL KOKKU		40 136
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 660 142



Kasumiaruanne

	Lisa nr	2006
Müügitulu	8	22 472
Mitmesugused tegevuskulud		-7 486
Ärikasum		14 986
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud		-14 850
Finantstulud ja -kulud kokku		-14 850
Kasum enne tulumaksustamist		136
Aruandeaasta puhaskasum		136



Rahavoogude aruanne

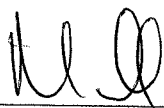
	Lisa nr	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		14 986
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-15 662
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		8 682
Kokku rahavood äritegevusest		8 006
 Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	4	-1 622 810
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 622 810
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Võetud laenud	5	1 620 000
Võetud laenude tagasimaksed		-8 676
Sissemakse omakapitali		40 000
Makstud intressid		-14 850
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 636 474
 Rahavood kokku		21 670
 Raha ja raha ekvivalentide muutus		21 670
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	21 670



Omakapitali muutuste aruanne

	Oma- kapital	Aruande- aasta kasum	Kokku
Omakapitali sissemakse	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum		136	136
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	136	40 136

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Miles Kinnisvara OÜ 2006. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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 õiglases 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".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 maksamisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

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 22/78 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76 ning kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) 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

Tulude arvestus

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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

	31.12.2006
Pangakontod	21 670
Raha kokku	21 670

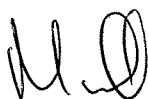
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	6 336
Nõuded ostjate vastu kokku	6 336
Viitlaekumised ja ettemaksed	9 326
Maksude ettemaksed	990
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	8 336
Ettemaksed kokku	9 326
Nõuded ja ettemaksed kokku	15 662

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2005	0
Soetamine	1 622 810
Saldo 31.12.2006	1 622 810

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 9).



Lisa 5 Laenukohustused

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>				
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenud	1 611 324	54 457	1 556 867		
s.h AS Hansapank	1 341 324	54 457	1 286 867	26.10.2011	6,674%
Emafirma	270 000	0	270 000	31.12.2010	0,00%
Kokku	1 611 324	54 457	1 556 867		
s.h pikaajaline laenukohustus	1 556 867				

Emafirma pikaajaline laen on Eesti kroonides.

Kõik ettevõtte eurod-es olevad võlakohustused on toodud järgmises tabelis:

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>				
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenud	85 726	3 480	82 246		
s.h AS Hansapank	85 726	3 480	82 246	26.10.2011	6,674%
Kokku	85 726	3 480	82 246		
s.h pikaajaline laenukohustus	82 246				

Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9.

Lisa 6 Maksud

	31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	990	0
Kokku	990	0

Lisa 7 Osakapital

Põhikirja kohaselt on Miles Kinnisvara OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Osakapital seisuga 31. detsember 2006 koosneb ühest osast.

	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000
Osakute arv (tk)	1
Osakute nimiväärtus (kroonides)	40 000

Bilansipäeva seisuga on puhaskasum 136 krooni .

Juhatus liige



Lisa 8 Müügitulu

Miles Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2006
Eesti	22 472
Kokku	22 472

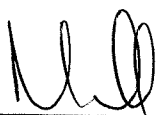
Miles Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad	2006
Renditulu	22 472
Kokku	22 472

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

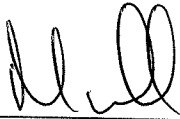
Miles Kinnisvara OÜ poolt saadud laen Hansapangast (31. detsembri 2006 seisuga 1 341 324 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. HüpotEEK kinnistule Vabaduse 35a, Valga
2. HüpotEEK kinnistule Vabaduse 39a, Valga



Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

Miles Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt 28.juunil 2007, kinnitamine



Juhatuse liige
Marko Kull



Juhatuse liige
Toomas Uustalu

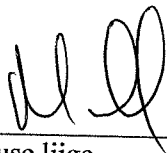


Juhatus liige

Kasumi jaotamise ettepanek

Miles Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta puhaskasum summas 136 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasumisse 136 krooni



Juhatuses liige
Marko Kull

Majandusaasta aruande allkirjad

Miles Kinnisvara OÜ (registrikood: 11167281) 23.09.2005 - 31.12.2006 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Marko Kull (Juhatuses liige) - kinnitanud 15.10.2007