

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.04.2016

aruandeaasta lõpp: 31.03.2017

ärinimi: Migliori Invest OÜ

registrikood: 12737094

tänava/talu nimi, Tina tn 1a-10

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10126

telefon: +372 501584

e-posti aadress: galina_k66@bk.ru, migliori.invest@gmail.com

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 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Migliori Invest alustas oma tegevust 2014 a. Majandusaastal oli peamiseks tegevusalaks kinnisvara rendile andmine Eesti Vabariigis. 2016-2017 aastal OÜ Migliori Invest müügitulu on 35324 eurot .2016-2017 majandusaastal OÜ Migliori Invest tegevustulemus on kasum summas 39556 eurot .

Müügitulu, euro	35324
Puhaskasum, euro	39556
Ärirentaablus	85,96%
Likviidsuskordaja	17,70%
ROA	2,33 %
ROE	2,51%

- Ärirentaablus % = ärikasum / müügitulu * 100%

- Likviidsuskordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku *100%

- ROE % = puhaskasum / omakapital kokku *100 %

2016-2017 aastal OÜ Migliori Invest palgakulu ja juhatuse liikmele tasu ei olnud

2016-2017 aastal põhitegevusala oli vastavalt Eesti Majanduse Tegevusalde klassifikaatori EMTAK 68201 (kinnisvara rendile andmine).

Järgneval 2016-2017 aastal on plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.03.2017	31.03.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	43 732	20 013
Nõuded ja ettemaksud	238 578	40 703
Kokku käibevarad	282 310	60 716
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksud	554 789	445 208
Kinnisvarainvesteeringud	864 000	1 039 520
Kokku põhivarad	1 418 789	1 484 728
Kokku varad	1 701 099	1 545 444
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	11 297	3 765
Võlad ja ettemaksud	4 579	4 715
Kokku lühiajalised kohustised	15 876	8 480
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	108 703	0
Kokku pikaajalised kohustised	108 703	0
Kokku kohustised	124 579	8 480
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 500	24 500
Ülekurss	1 305 208	1 305 208
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 256	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 556	207 256
Kokku omakapital	1 576 520	1 536 964
Kokku kohustised ja omakapital	1 701 099	1 545 444

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.04.2016 - 31.03.2017	01.04.2015 - 31.03.2016
Müügitulu	35 324	72 683
Muud äritulud	1	122 000
Mitmesugused tegevuskulud	-4 961	-20 167
Muud ärikulud	0	-139
Ärikasum (kahjum)	30 364	174 377
Muud finantstulud ja -kulud	9 192	32 879
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 556	207 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 556	207 256

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Migliori Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse esitatud skeemi 1. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent (näiteks vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Edasi kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud"). Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1. rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid,
2. renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte omanikke ning juhatuse liikmeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.03.2017	31.03.2016
kassa	3 889	2 344
pank	39 843	17 669
Kokku raha	43 732	20 013

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.03.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 131	4 131	
Ostjatelt laekumata arved	4 131	4 131	
Muud nõuded	789 236	234 447	554 789
Laenu nõuded	692 128	192 664	499 464
Intressinõuded	97 108	41 783	55 325
Kokku nõuded ja ettemaksed	793 367	238 578	554 789
	31.03.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 449	3 449	
Ostjatelt laekumata arved	3 449	3 449	
Muud nõuded	482 462	37 254	445 208
Laenu nõuded	394 258	4 375	389 883
Intressinõuded	88 204	32 879	55 325
Kokku nõuded ja ettemaksed	485 911	40 703	445 208

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.03.2017	31.03.2016
Ostjatelt laekumata arved	4 131	3 449
rent	4 131	3 449
Kokku nõuded ostjate vastu	4 131	3 449

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.03.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	692 128	192 664	499 464			
Intressinõuded	97 108	41 783	55 325			
Kokku muud nõuded	789 236	234 447	554 789			

	31.03.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	394 258	4 375	389 883			
laen 1	389 883		389 883	6	EUR	31.12.2018
laen 2	4 375	4 375			EUR	31.12.2016
Intressinõuded	88 204	32 879	55 325			
Kokku muud nõuded	482 462	37 254	445 208			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	35 520
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	122 000
Muud muutused	882 000
31.03.2016	1 039 520
Müügid	-140 000
Muud muutused	-35 520
31.03.2017	864 000

	01.04.2016 - 31.03.2017	01.04.2015 - 31.03.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35 324	72 683
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		20 167

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.03.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
pangalaen	11 297	11 297			3	eur	17.03.2019
Lühiajalised laenud kokku	11 297	11 297					
Pikaajalised laenud							
pangalaen	108 703		108 703		3	eur	17.03.2019
Pikaajalised laenud kokku	108 703		108 703				
Laenukohustised kokku	120 000	11 297	108 703				

	31.03.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
laen omanikult	3 765	3 765				eur	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	3 765	3 765					
Laenukohustised kokku	3 765	3 765					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.03.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	793	793
DEPOSIIT	3 786	3 786
Kokku võlad ja ettemaksed	4 579	4 579

	31.03.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	929	929
DEPOSIIT	3 786	3 786
Kokku võlad ja ettemaksed	4 715	4 715

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.03.2017	31.03.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	197 450	165 805
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	49 362	41 451
Kokku tingimuslikud kohustised	246 812	207 256

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.03.2017	31.03.2016
Osakapital	24 500	24 500

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	01.04.2016 - 31.03.2017	01.04.2015 - 31.03.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 324	72 683
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 324	72 683
Kokku müügitulu	35 324	72 683
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	35 324	72 683
Kokku müügitulu	35 324	72 683

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	01.04.2016 - 31.03.2017	01.04.2015 - 31.03.2016
Üür ja rent	1 336	15 971
maamaks	925	1 388
riigilõiv	37	1 102
pangateenused	48	70
varakindlustus	220	594
notariteenused	1 045	1 042
auditoriteenused	1 350	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 961	20 167

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.04.2016 - 31.03.2017	01.04.2015 - 31.03.2016
INTRESSID	9 192	32 879
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9 192	32 879

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.03.2017	31.03.2016	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		4 375	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			3 765
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	789 236	478 087	

Ostud ja müügid

	01.04.2015 - 31.03.2016
	Müügid
Emaettevõtja	4 241

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.09.2017

Migliori Invest OÜ (registrikood: 12737094) 01.04.2016 - 31.03.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GALINA KOZLIK	Juhatuse liige	15.09.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.03.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 556
Kokku	246 812

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.03.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 556
Kokku	246 812

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	35324	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Galina Kozlik	46605220270	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Salire Invest OÜ	12640331	Eesti	22000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 501584
E-posti aadress	migliori.invest@gmail.com
E-posti aadress	galina_k66@bk.ru