

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Miura Investeeringud**registrikood:** 10821465

tänava/talu nimi, Ahtri tn 6a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

e-posti aadress: kristjan.jarve@ee.gt.com

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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

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.

Ühingu juhatusse kuulub üks liige, kelle tasu aruande perioodil oli 2400eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 437	3 797	2
Nõuded ja ettemaksed	968	967	
Kokku käibevarad	20 405	4 764	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	921 941	941 039	3
Kokku põhivarad	921 941	941 039	
Kokku varad	942 346	945 803	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	550 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	27 514	19 982	
Kokku lühiajalised kohustised	577 514	19 982	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	359 690	869 455	4
Kokku pikaajalised kohustised	359 690	869 455	
Kokku kohustised	937 204	889 437	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200	5
Ülekurss	103 190	103 190	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-50 344	25 093	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 224	-75 437	
Kokku omakapital	5 142	56 366	
Kokku kohustised ja omakapital	942 346	945 803	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	17 750	11 500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 200	-3 930	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 422	-5 557	
Tööjõukulud	-3 192	-266	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 098	-19 098	3
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	-28 164	-17 351	
Intressikulud	-20 008	-17 162	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 052	-40 924	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-51 224	-75 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 224	-75 437	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-28 164	-17 351
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 098	19 098
Kokku korrigeerimised	19 098	19 098
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1	-967
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	172	467
Makstud intressid	-12 648	-8 427
Kokku rahavood äritegevusest	-21 543	-7 180
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	133 901	319 500
Saadud laenude tagasimaksed	-96 718	-326 900
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	37 183	-7 400
Kokku rahavood	15 640	-14 580
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 797	18 377
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 640	-14 580
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 437	3 797

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	3 195	3 195	320	25 093	31 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-75 437	-75 437
Emiteeritud osakapital	5	99 995	0	0	100 000
31.12.2016	3 200	103 190	320	-50 344	56 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-51 224	-51 224
31.12.2017	3 200	103 190	320	-101 568	5 142

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Miura Investeeringud 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi 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 akumuleeritud 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.

Finantskohustised

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 tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	19 437	3 797
Kokku raha	19 437	3 797

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum		-19 098	-19 098
Jääkmaksumus	24 350	935 787	960 137
Amortisatsioonikulu	0	-19 098	-19 098
31.12.2016			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum	0	-38 196	-38 196
Jääkmaksumus	24 350	916 689	941 039
Amortisatsioonikulu	0	-19 098	-19 098
31.12.2017			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum	0	-57 294	-57 294
Jääkmaksumus	24 350	897 591	921 941

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 750	11 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 200	-3 930

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Muud laenud I	326 365		326 365		2,5%	EUR	2020
Muud laenud II	550 000	550 000			Euribor+2,5%	EUR	2018
Muud laenud III	33 325		33 325		0%	EUR	2020
Muud laenukohustised kokku	909 690	550 000	359 690				
Laenukohustised kokku	909 690	550 000	359 690				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Muud laenud I	315 365		315 365		2,5%	EUR	2020
Muud laenud II	500 000		500 000		Euribor+2,5%	EUR	2018
Muud laenud III	54 090		54 090		0%	EUR	2020
Muud laenukohustised kokku	869 455		869 455				
Laenukohustised kokku	869 455		869 455				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	897 591	916 689
Kokku	897 591	916 689

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	2 400	200
Sotsiaalmaksud	792	66
Kokku tööjõukulud	3 192	266

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	936 377	888 782

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Muud laenud I	11 500	500	2,5%	EUR	2020
Muud laenud II	50 000	0	Euribor+2,5%	EUR	2018
Muud laenud III	72 401	96 219	0%	EUR	2020

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Muud laenud I	0	6 200	2,5%	EUR	2020
Muud laenud II	240 000	0	Euribor+2,5%	EUR	2018
Muud laenud III	79 500	320 700	0%	EUR	2020

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 750	11 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2018

Osaühing Miura Investeeringud (registrikood: 10821465) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN JÄRVE	Juhatuse liige	21.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-50 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 224
Kokku	-101 568
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-101 568
Kokku	-101 568

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17750	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kristjan.jarve@ee.gt.com