

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Miura Investeeringud

registrikood: 10821465

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 22

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

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
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 226	3 151	2
Nõuded ja ettemaksed	1 014	1 014	
Kokku käibevarad	10 240	4 165	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	883 746	902 844	3
Kokku põhivarad	883 746	902 844	
Kokku varad	893 986	907 009	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	55 524	825 000	4
Võlad ja ettemaksed	2 951	2 351	
Kokku lühiajalised kohustised	58 475	827 351	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	825 000	26 150	4
Kokku pikaajalised kohustised	825 000	26 150	
Kokku kohustised	883 475	853 501	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 300	3 300	5
Ülekurss	183 090	183 090	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-133 202	-101 568	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42 997	-31 634	
Kokku omakapital	10 511	53 508	
Kokku kohustised ja omakapital	893 986	907 009	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	11 250	23 750	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 903	-3 105	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 066	-3 982	
Tööjõukulud	-3 192	-3 192	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 098	-19 097	3
Muud ärikulud	-2	-4	
Ärikasum (kahjum)	-20 011	-5 630	
Intressikulud	-21 662	-24 773	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 324	-1 231	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-42 997	-31 634	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42 997	-31 634	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-20 011	-5 630	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 098	19 097	3
Kokku korrigeerimised	19 098	19 097	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 250	-23 796	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-151	-27	
Laekunud intressid	0	8	
Makstud intressid	-20 911	-19 938	
Kokku rahavood äritegevusest	-33 225	-30 286	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	39 300	275 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-261 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	39 300	14 000	
Kokku rahavood	6 075	-16 286	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 151	19 437	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 075	-16 286	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 226	3 151	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3 200	103 190	320	-101 568	5 142
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-31 634	-31 634
Emiteeritud osakapital	100	79 900	0	0	80 000
31.12.2018	3 300	183 090	320	-133 202	53 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-42 997	-42 997
31.12.2019	3 300	183 090	320	-176 199	10 511

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Miura Investeeringud 2019. 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 akumuliseeritud 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 algselt 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 tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	9 226	3 151
Kokku raha	9 226	3 151

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum		-57 294	-57 294
Jääkmaksumus	24 350	897 591	921 941
Amortisatsioonikulu	0	-19 097	-19 097
31.12.2018			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum	0	-76 391	-76 391
Jääkmaksumus	24 350	878 494	902 844
Amortisatsioonikulu	0	-19 098	-19 098
31.12.2019			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum	0	-95 489	-95 489
Jääkmaksumus	24 350	859 396	883 746

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 250	23 750
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 903	-3 105

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Muud laenu I	31 300	31 300	0		6%	EUR	2020
Muud laenu II	825 000	0	825 000		6k Euribor+2,5%	EUR	2021
Muud laenu III	24 224	24 224	0		0%	EUR	2020
Muud laenukohustised kokku	880 524	55 524	825 000				
Laenukohustised kokku	880 524	55 524	825 000				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Muud laenu II	825 000	825 000	0		6k Euribor+2,5%	EUR	2019
Muud laenu III	26 150	0	26 150		0%	EUR	2020
Muud laenukohustised kokku	851 150	825 000	26 150				
Laenukohustised kokku	851 150	825 000	26 150				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	859 396	878 494
Kokku	859 396	878 494

Laenu tagatiseks on Ijr hüpoteek summas 575 204.84 eurot ja IIjr hüpoteek summas 625 000.00 eurot.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 300	3 300
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 400	2 400
Sotsiaalmaksud	792	792
Kokku tööjõukulud	3 192	3 192

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	882 535	852 410

Laenud

2019	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	31 300	0	6%	EUR	2020
Muud laenud III	8 000	0	0%	EUR	2020

2018	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	326 365	2,5%	EUR	2020
Muud laenud II	275 000	0	Euribor+2,5%	EUR	2019
Muud laenud III	118 247	125 423	0%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 250	23 750

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruandeaastal on tehtud järgmised tasaarveldused:

1)rendinõude tasumine omaniku poolt laenu arvelt summas 11 250 eurot;

Eelmisel aastal on tehtud järgmised tasaarveldused:

1)osakapitali sissemakse ülekursiga kokku summas 80 000 eurot omaniku laenu arvelt;

2)rendinõude tasumine omaniku poolt laenu arvelt summas 23 750 eurot;

3)"Muud laenud I" jääk kokku summas 115 626 eurot (sh laenu põhiosa ja tekkepõhised intressid) on aruandeaastal loovutatud omanikule.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11.märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides kuulutati välja eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.10.2020

Osaühing Miura Investeeringud (registrikood: 10821465) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN JÄRVE	Juhatuse liige	30.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-133 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42 997
Kokku	-176 199
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-176 199
Kokku	-176 199

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-133 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42 997
Kokku	-176 199
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-176 199
Kokku	-176 199

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11250	100.00%	Jah

Sidevahendid

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