

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Miura Investeeringud

registrikood: 10821465

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 22

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	11
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 4800eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 229	7 862	2
Nõuded ja ettemaksed	1 034	1 024	
Kokku käibevarad	8 263	8 886	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	845 551	864 648	3
Kokku põhivarad	845 551	864 648	
Kokku varad	853 814	873 534	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 942	910 524	4
Võlad ja ettemaksed	1 185	4 972	
Kokku lühiajalised kohustised	12 127	915 496	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	825 000	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	825 000	0	
Kokku kohustised	837 127	915 496	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 310	3 300	5
Ülekurss	259 166	183 090	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228 672	-176 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 437	-52 473	
Kokku omakapital	16 687	-41 962	
Kokku kohustised ja omakapital	853 814	873 534	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	42 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 405	-3 511	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 996	-2 327	
Tööjõukulud	-6 384	-5 153	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 097	-19 098	
Muud ärikulud	-40	0	
Ärikasum (kahjum)	5 078	-30 089	
Intressikulud	-22 515	-22 384	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-17 437	-52 473	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 437	-52 473	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 078	-30 089	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 097	19 098	3
Kokku korrigeerimised	19 097	19 098	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-42 010	-10	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-387	605	
Makstud intressid	-20 911	-20 968	
Kokku rahavood äritegevusest	-39 133	-31 364	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	38 500	30 000	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	38 500	30 000	
Kokku rahavood	-633	-1 364	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 862	9 226	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-633	-1 364	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 229	7 862	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3 300	183 090	320	-176 199	10 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-52 473	-52 473
31.12.2020	3 300	183 090	320	-228 672	-41 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-17 437	-17 437
Emiteeritud osakapital	10	76 076	0	0	76 086
31.12.2021	3 310	259 166	320	-246 109	16 687

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Miura Investeeringud 2021. 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 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 tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	7 229	7 862
Kokku raha	7 229	7 862

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum	0	-95 489	-95 489
Jääkmaksumus	24 350	859 396	883 746
Amortisatsioonikulu	0	-19 098	-19 098
31.12.2020			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum	0	-114 587	-114 587
Jääkmaksumus	24 350	840 298	864 648
Amortisatsioonikulu	0	-19 097	-19 097
31.12.2021			
Soetusmaksumus	24 350	954 885	979 235
Akumuleeritud kulum	0	-133 684	-133 684
Jääkmaksumus	24 350	821 201	845 551

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	42 000	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 405	-3 511

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustised								
Muud laenud I	9 718	9 718	0		6%	EUR	2022	7
Muud laenud II	825 000	0	825 000		6k Euribor+2,5%	EUR	2023	7
Muud laenud III	1 224	1 224			0%	EUR	2022	7
Muud laenukohustised kokku	835 942	10 942	825 000					
Laenukohustised kokku	835 942	10 942	825 000					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustised								
Muud laenud I	61 300	61 300	0		6%	EUR	2021	7
Muud laenud II	825 000	825 000	0		6k Euribor+2,5%	EUR	2021	7
Muud laenud III	24 224	24 224	0		0%	EUR	2021	7
Muud laenukohustised kokku	910 524	910 524						
Laenukohustised kokku	910 524	910 524						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	821 201	840 298
Kokku	821 201	840 298

Pangalaen summas 825 000eurot on tagatud järgmiste hüpoteekidega:

Hüpoteek I jrk 575 204.84;

Hüpoteek II jrk 625 000.00.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 310	3 300
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	4 800	3 875
Sotsiaalmaksud	1 584	1 278
Kokku tööjõukulud	6 384	5 153

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	835 942	910 524
Kokku laenukohustised	835 942	910 524
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	244	3 426
Kokku võlad ja ettemaksed	244	3 426

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	880 524	30 000	910 524	22 384
Kokku laenukohustised	880 524	30 000	910 524	22 384
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	910 524	38 500	835 942	22 515
Kokku laenukohustised	910 524	38 500	835 942	22 515

MÜÜDUD	2021
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 000
Kokku müüdud	42 000

OSTETUD	2021
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 184
Kokku ostetud	2 184

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	4 800	3 875

Aruandeaastal on tehtud järgmised tasavarveldused:

1)rendinõude tasumine omaniku poolt laenu arvelt summas 42 000 eurot;

2)osakapitali sissemakse ülekursiga kokku summas 76 086 eurot, sh 71 300 eurot omaniku laenu arvelt ja summas 4 786 eurot samalt laenult arvestatud intresside arvelt;

3)"Muud laenud I" kokku summas 76 086 eurot (sh laenu põhiosa ja tekkepõhised intressid) on aruandeaastal loovutatud omanikule.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Osaühing Miura Investeeringud (registrikood: 10821465) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN JÄRVE	Juhatuse liige	05.07.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228 672
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 437
Kokku	-246 109
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-246 109
Kokku	-246 109

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	42000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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