

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Metro Kinnisvara OÜ

registrikood: 10479724

tänava/talu nimi, Pärnu mnt.21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10141

telefon: +372 5030263

e-posti aadress: vahur@metrocredit.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Metro Kinnisvara OÜ (end. nimega Altor Kinnisvara OÜ) asutati 1996 aastal. Metro Kinnisvara OÜ varasem nimi oli Altor Kinnisvara OÜ, nime muutmine toimus 2011 aastal, seoses Metro kaubamärgi registreerimisega ettevõtte omaniku nimele.

Metro Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, rentimine, haldamine ja edasimüümine. Saadud renditulu arvelt on Metro Kinnisvara OÜ finantseerinud varasematel aastatel mitmeid kinnisvaraprojekte Tallinnas. Ettevõtte tulevikustrateegiaks on Tallinnas ja selle lähiümbruses asuvate pindade ehitus, renoveerimine ning müük. 2012 aastal firmal müügitulu ei olnud.

Juhatus koosneb 2012 aasta lõpu seisuga ühest liikmest, kellele 2012 aastal tasu ei makstud.

Majandusaasta jooksul ei ole sõlmitud töölepingut ühegi töötajaga ja tööjõukulu puudus.

Uut põhivara aruandeaastal ei soetatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	609	909	
Nõuded ja ettemaksed	340 579	369 487	2
Kokku käibevara	341 188	370 396	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	297 113	297 113	3
Kokku põhivara	297 113	297 113	
Kokku varad	638 301	667 509	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	60 251	114 828	
Kokku lühiajalised kohustused	60 251	114 828	
Kokku kohustused	60 251	114 828	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	549 869	958 550	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 369	-408 681	
Kokku omakapital	578 050	552 681	
Kokku kohustused ja omakapital	638 301	667 509	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Muud äritulud	7 509	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-383
Mitmesugused tegevuskulud	-728	-408 249
Ärikasum (kahjum)	6 781	-408 632
Finantstulud ja -kulud	18 588	-49
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 369	-408 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 369	-408 681

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 781	-408 632
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	131 446	-148 734
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-988	988
Laekunud intressid	18 588	1
Makstud intressid	0	-50
Kokku rahavood äritegevusest	155 827	-556 427
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	507 236
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-195 300
Antud laenud	-168 937	-2 500
Antud laenude tagasimaksed	66 400	346 419
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-101 813
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-102 537	554 042
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	42 094
Saadud laenude tagasimaksed	-53 590	-46 068
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-53 590	-3 974
Kokku rahavood	-300	-6 359
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	909	7 268
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-300	-6 359
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	609	909

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	958 550	961 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-408 681	-408 681
31.12.2011	2 556	256	549 869	552 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)			25 369	25 369
31.12.2012	2 556	256	575 238	578 050

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Metro Kinnisvara OÜ (end. nimega Altor Kinnisvara OÜ) 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Metro Kinnisvara OÜ (end. nimega Altor Kinnisvara OÜ) kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Metro Kinnisvara OÜ aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ja sularaha kassas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeeodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi 31. detsember 2012 seisuga firmal ei olnud.

Välisvaluutatehingutest saadavad kasumid ja kahjumid kajastatakse perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsele 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).

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi puhul renditud vara ja kapitalirendi kohustus võetakse bilansis arvele. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna ja vara bilansis ei kajastata.

Aruandeperioodil Metro Kinnisvara OÜ-l kapitalirendilepinguid sõlmitud ei ole.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 01.01.2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide seaduses ette nähtud protsendiga netodividendidena väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega vara ei saa tekkida.

01. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Seotud osapooled

Metro Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
 2. tütarettevõtteid;
 3. sidusettevõtteid;
 4. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
 5. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
 6. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- 2012 aastal tagastati omanikule laenu 53,6 tuh. eurot.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustati iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	340 567	340 567		
Laenunõuded	322 013	322 013		
Intressinõuded	18 554	18 554		
Ettemaksed	12	12		
Muud makstud ettemaksed	12	12		
Kokku nõuded ja ettemaksed	340 579	340 579		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	150 000	150 000		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	150 000	150 000		
Muud nõuded	219 475	219 475		
Laenunõuded	219 475	219 475		
Ettemaksed	12	12		
Muud makstud ettemaksed	12	12		
Kokku nõuded ja ettemaksed	369 487	369 487		

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	195 300	195 300
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	101 813	101 813
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	297 113	297 113

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10099666	AS Kravond	Eesti	toiduainetetööstus	25.80	25.80

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	31.12.2012
Kravond AS	195 300		195 300
Kokku	195 300		195 300

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	507 236	507 236	507 236
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	507 236	507 236	507 236
Muud muutused	-507 236	-507 236	-507 236
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Metro Kinnisvara OÜ-l ei olnud 2012 aastal ühtegi kehtivat töölepingut ja tööjõukulu puudus.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 932	113 522

2012		Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		53 590
2011	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	42 094	46 068

Metro Kinnisvara OÜ tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2012 aastal ei arvestatud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.08.2013

Metro Kinnisvara OÜ (registrikood: 10479724) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAHUR REIMETS	Juhatuse liige	05.08.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	549 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 369
Kokku	575 238
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	575 238
Kokku	575 238

Metro Kinnisvara OÜ 2012 aastaks tekkinud tulemusest dividende mitte maksta.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	549 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 369
Kokku	575 238
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	575 238
Kokku	575 238

Metro Kinnisvara OÜ 2012 aastaks tekkinud tulemusest dividende mitte maksta.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalev Pihlak	38806100307	Uus 9/11-17, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	383 EUR
Taavi Reimets	38310030216	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2173 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5030263
E-posti aadress	vahur.reimets@mail.ee
E-posti aadress	vahur.reimets@altorkv.ee