

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Metria Invest OÜ

registrikood: 11443410

tänav: Tehnika tn 55

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10136

e-posti aadress: metria.invest@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Metria Invest OÜ (reg nr 11443410) on emaettevõtte kelle vallata on 53% osalusega Osaühing Reklaamimaja.

Metria Invest OÜ tegevusalaks on kinnisvara arendus, parendus, rentimine ja üürimine Eesti Vabariigis.

Reklaamimaja OÜ tegevusalaks on oma kinnisvara haldus ja hooldus.

Ettevõtte ei ole 2021 aastal viinud läbi uurimis- ja areguteggevusi.

2021 aastal puudusid ettevõttes töötajad ja juhatuse liikmetele ei makstud tasusid.

2021 aastal oli Metria Invest OÜ konsolideeritud käive üle 730 tuhande euro.

2021 aastal tehti investeeringuid kinnisvarasse üle 3,5 miljoni euro.

2022 aastal jätkub töö käibe taastamisel ja turuosa suurendamisel.

	2021	2020
Müügitulu (euro)	730 307	547 095
Ärikasumi määr (%)	58,5 %	59,1 %
Puhaskasum (euro)	326 850	266 962
Puhasrentaablus (%)	44,8 %	48,8 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,07	0,10
ROA	2,3 %	2,4 %
ROE	20,6 %	21,3 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi määr (%) = ärikasum/müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 766	18 116	2
Nõuded ja ettemaksed	51 682	38 489	3,9
Varud	0	150	4
Kokku käibevarad	65 448	56 755	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 038 658	10 596 850	6
Materiaalsed põhivarad	416 241	416 099	7
Kokku põhivarad	14 454 899	11 012 949	
Kokku varad	14 520 347	11 069 704	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	772 638	514 108	8
Võlad ja ettemaksed	188 842	61 686	9
Kokku lühiajalised kohustised	961 480	575 794	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 975 987	9 237 880	8
Kokku pikaajalised kohustised	11 975 987	9 237 880	
Kokku kohustised	12 937 467	9 813 674	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 245 127	978 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	326 460	266 869	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 574 398	1 247 938	
Vähemususalus	8 482	8 092	
Kokku omakapital	1 582 880	1 256 030	
Kokku kohustised ja omakapital	14 520 347	11 069 704	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	730 307	547 095	11
Muud äritulud	4 724	11 118	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-245 828	-208 722	13
Mitmesugused tegevuskulud	-54 083	-25 208	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-970	-831	7
Muud ärikulud	-6 876	-9	
Ärikasum (kahjum)	427 274	323 443	
Intressikulud	-100 424	-56 481	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	326 850	266 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	326 850	266 962	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	326 460	266 869	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	390	93	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	427 274	323 443
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	970	831
Kokku korrigeerimised	970	831
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 389	11 032
Varude muutus	150	250
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 123 980	1 227 743
Makstud intressid	-100 423	-56 481
Kokku rahavood äritegevusest	3 438 562	1 506 818
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 113	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 289 351	-1 727 662
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 290 464	-1 727 662
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 805 573	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 958 021	226 399
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 847 552	226 399
Kokku rahavood	-4 350	5 555
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 116	12 561
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 350	5 555
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 766	18 116

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	2 556	255	978 258	7 999	989 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)			266 869	93	266 962
31.12.2020	2 556	255	1 245 127	8 092	1 256 030
Aruandeaasta kasum (kahjum)			326 460	390	326 850
31.12.2021	2 556	255	1 571 587	8 482	1 582 880

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastuvad Metria Invest OÜ ja tema tütarettevõtte Reklaamimaja OÜ finantsnäitajad.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Aruannet tehes on kasutatud väikeettevõtja kategooria vormi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise konsolideeritud aastaaruandes konsolideeritud rida-realt.

Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Metria Invest (emaettevõtte) ning tema 55.16% tütarettevõtte Reklaamimaja OÜ finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Välismaiste majandusüksuste kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel eurodesse kasutatakse aasta keskmist välisvaluuta kurssi. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse 31. detsembril kehtinud Euroopa Keskpanka ametliku noteeringu alusel. Aruannete ümberarvestusest tulenevad kursivahed kajastatakse omakapitalis. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetele soetusmaksumuses

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud kulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtete aktsiad ning osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Investeeringud tütarettevõtetele on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Seotud osapoolte vahelistes äriühendustes on kasutatud korrigeeritud ostumeetodit. Omandatud osalus ettevõtetes on kajastatud omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel on kajastatud omakapitali vastavalt kas suurenemise või vähenemisenä.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes.

Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseseid kulutusi.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu maksumusele, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Seotud osapooled

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha kassas	0	4 533
Arvelduskonto	13 766	13 583
Kokku raha	13 766	18 116

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 958	9 958
Ostjatelt laekumata arved	9 958	9 958
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 859	17 859
Ettemaksed	23 865	23 865
Muud makstud ettemaksed	23 865	23 865
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 682	51 682
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 602	5 602
Ostjatelt laekumata arved	5 602	5 602
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 645	9 645
Ettemaksed	23 242	23 242
Muud makstud ettemaksed	23 242	23 242
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 489	38 489

Lisa 4 Varud (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tasutud ettemaks	0	150
Kokku varud	0	150

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10423167	Reklaamimaja OÜ	Eesti	Haldustegevus	55.16	55.16

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Reklaamimaja OÜ	1 379	1 379
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 379	1 379

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	8 869 189
Ostud ja parendused	1 727 661
Müügid	0
31.12.2020	10 596 850
Ostud ja parendused	3 548 308
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 500
Müügid	-100 000
31.12.2021	14 038 658

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	695 028	515 995
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-215 992	-182 347
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	100 000	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa			
		Muud masinad ja seadmed	Ettemaksed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	400 294	4 155	13 300	417 749
Akumuleeritud kulum		-819		-819
Jääkmaksumus	400 294	3 336	13 300	416 930
Amortisatsioonikulu		-831		-831
31.12.2020				
Soetusmaksumus	400 294	4 155	13 300	417 749
Akumuleeritud kulum		-1 650		-1 650
Jääkmaksumus	400 294	2 505	13 300	416 099
Ostud ja parendused		1 112		1 112
Muud ostud ja parendused		1 112		1 112
Amortisatsioonikulu		-970		-970
31.12.2021				
Soetusmaksumus	400 294	5 267	13 300	418 861
Akumuleeritud kulum		-2 620		-2 620
Jääkmaksumus	400 294	2 647	13 300	416 241

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lepingud	147 591	147 591			2-3,5%	EUR	31.12.2022
Hüpoteeklaen	260 075	260 075			2,45%	EUR	31.12.2022
Arvelduskrediit	364 972	364 972			2,45%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	772 638	772 638					
Pikaajalised laenud							
Lepingud	8 003 781			8 003 781	2-3,5%	EUR	31.12.2027
Hüpoteeklaenud	3 972 206			3 972 206	2,45%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	11 975 987			11 975 987			
Laenukohustised kokku	12 748 625	772 638		11 975 987			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lepingud	147 581	147 581			2-3,5%	EUR	31.12.2021
Hüpoteeklaen	150 639	150 639			2,45%	EUR	31.12.2021
Arvelduskrediit	215 888	215 888			2,45%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	514 108	514 108					
Pikaajalised laenud							
Lepingud	6 894 281			6 894 281	2-3,5%	EUR	31.12.2027
Hüpoteeklaenud	2 343 599			2 343 599	2,45%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	9 237 880			9 237 880			
Laenukohustised kokku	9 751 988	514 108		9 237 880			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	141 680	141 680
Võlad seotud osapooltele	316	316
Maksuvõlad	40	40
Muud võlad	17 547	17 547
Intressivõlad	17 547	17 547
Saadud ettemaksed	29 259	29 259
Muud saadud ettemaksed	29 259	29 259
Kokku võlad ja ettemaksed	188 842	188 842
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	45 205	45 205
Võlad seotud osapooltele	1 566	1 566
Maksuvõlad	55	55
Saadud ettemaksed	14 860	14 860
Muud saadud ettemaksed	14 860	14 860
Kokku võlad ja ettemaksed	61 686	61 686

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	730 307	547 095
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	730 307	547 095
Kokku müügitulu	730 307	547 095
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Oma ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	578 344	365 988
55204 Külaliskorter	151 963	181 107
Kokku müügitulu	730 307	547 095

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	4 724	11 118
Kokku muud äritulud	4 724	11 118

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-245 828	-208 722
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-245 828	-208 722

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-927	-1 168
Lähetuskulud	0	-544
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 213	-9 387
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 752	0
Pangateenus	-16 889	-3 097
Raamatupidamisteenus	-12 692	-5 581
Varakindlustus	-5 665	-2 007
Muud	-1 945	-3 424
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-54 083	-25 208

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	316	1 566
Kokku võlad ja ettemaksed	316	1 566

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 003 781	6 896 146
Kokku laenukohustised	8 003 781	6 896 146

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 794 281	1 155 000	55 000	6 896 146	0
Kokku laenukohustised	5 794 281	1 155 000	55 000	6 896 146	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 896 146	2 865 575	1 756 075	8 003 781	17 547
Kokku laenukohustised	6 896 146	2 865 575	1 756 075	8 003 781	17 547

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	194 929	157 722
Kokku müüdid	194 929	157 722

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 259	7 630
Kokku ostetud	4 259	7 630

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Venemaa sõda Ukraina territooriumil mis algas 24.02.2022 ei ole mõjutanud ettevõtte käekäiku ja tegevuse jätkuvust.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	0	4 533
Nõuded ja ettemaksed	251 479	237 938
Varud	0	150
Kokku käibevarad	251 479	242 621
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 379	1 379
Kinnisvarainvesteeringud	14 038 657	10 596 850
Materiaalsed põhivarad	48 656	47 682
Kokku põhivarad	14 088 692	10 645 911
Kokku varad	14 340 171	10 888 532
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	625 046	366 527
Võlad ja ettemaksed	173 793	44 762
Kokku lühiajalised kohustised	798 839	411 289
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 975 988	9 237 880
Kokku pikaajalised kohustised	11 975 988	9 237 880
Kokku kohustised	12 774 827	9 649 169
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	255	255
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 236 552	969 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)	325 981	266 755
Kokku omakapital	1 565 344	1 239 363
Kokku kohustised ja omakapital	14 340 171	10 888 532

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	695 028	515 995
Muud äritulud	2 654	9 048
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-215 992	-182 347
Mitmesugused tegevuskulud	-48 272	-19 451
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-139	0
Muud ärikulud	-6 875	-9
Kokku ärikasum (-kahjum)	426 404	323 236
Intressikulud	-100 423	-56 481
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	325 981	266 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	325 981	266 755

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	426 404	323 236
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	139	0
Kokku korrigeerimised	139	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 543	11 957
Varude muutus	150	250
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 125 660	1 226 834
Makstud intressid	-100 424	-56 481
Kokku rahavood äritegevusest	3 438 386	1 505 796
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 112	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 727 662
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-6 289 351	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	4 805 575	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 484 888	-1 727 662
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu tagasimaksed	-1 958 031	226 399
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 958 031	226 399
Kokku rahavood	-4 533	4 533
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 533	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 533	4 533
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	4 533

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	255	969 797	972 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)			266 755	266 755
31.12.2020	2 556	255	1 236 552	1 239 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)			325 981	325 981
31.12.2021	2 556	255	1 562 533	1 565 344

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Metria Invest OÜ (registrikood: 11443410) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REET ROOS	Juhatuse liige	30.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Metria Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Metria Invest OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Triin Seli

Vandeauditori number 670

AB Birchwood Finance OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 275

Tehnika tn 55, Tallinn, Harju maakond, 10136

30.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Metria Invest OÜ (registrikood: 11443410) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIIN SELI	Vandeaudiitor	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 245 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	326 460
Kokku	1 571 587
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 571 587
Kokku	1 571 587

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	543065	78.14%	Jah
Külaliskorter	55204	151963	21.86%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reet Roos	47304010249	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Heiki Koitla	36905164222	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	metria.invest@gmail.com