

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Metria Invest OÜ

registrikood: 11443410

tänav/maja ja korteri nr Pelguranna tn 59-63

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10316

e-posti aadress: reet@inspired.ee

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 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Osaühing Metria Invest (11443410) on emaettevõtte kelle vallata on 53 % osalusega Osaühing Reklaamimaja. Pakub ärikinnisvara haldus teenust Eesti Vabariigis, rendikinnisvara arendamist ja rakendamist, samuti ehitiste ja projektide haldust – kaasaarvatult projektide tehnilised plaanid ja nende arendust, seadmete korrashoidu ja hankimist kinnisvara hoolduses. Põhikirja järgselt põhitegevusalaks kinnitatud enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus. Vastavalt koostatud äriplaanile pakub ettevõtte turundusalaseid ehitiste - ja projektijuhtimise haldusalaseid konsultatsioone, plaanide koostamist tegevuste analüüsideni, seda nii komplektteenusena kui ka tegevuste osadena.

Eesmärk: turundusalane nõustamine mille pakutavad teenused jagunevad kaheks – projektijuhtimine – ja turundusalased konsultatsioonid Eesti Vabariigis, kelle tooted ja teenused on suunatud lõpptarbijale ehk selle turu mõistes üürnikutele.

Ajend: projektijuhtimine, turundusalane nõustamine, turundustegevuste auditeerimine ja parandusettepanekute tegemine viiakse läbi tehingupartneri soovi kohaselt.

Ei ole kavas uurimis – ja arendustegevusi läbi viia.

Tulemus: 2018. aastal konsolideeritud finantsnäitajad, töötajad puuduvad, juhatuse liikme töötasu ei ole arvestatud.

	2017	2018
Müügitulu (eur)	228661	413104
Ärikasumi määr (%)	74	65
Puhaskasum (eur)	171046	258440
Puhasrentaablus (%)	63	62
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1	0,2
ROA	9	3,7
ROE	38	38

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 380	89 795	2
Nõuded ja ettemaksed	363 501	108 176	3
Varud	0	11	4
Kokku käibevarad	379 881	197 982	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 379	1 379	
Nõuded ja ettemaksed	0	58 594	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 279 478	2 974 375	6
Materiaalsed põhivarad	365 912	365 912	7
Kokku põhivarad	6 646 769	3 400 260	
Kokku varad	7 026 650	3 598 242	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 589 251	157 619	8
Võlad ja ettemaksed	84 615	76 872	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 673 866	234 491	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 873 771	3 166 770	8
Kokku pikaajalised kohustised	4 873 771	3 166 770	
Kokku kohustised	6 547 637	3 401 261	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 852	-106 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	256 048	133 148	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	297 711	29 159	
Vähemusosalus	181 302	167 822	
Kokku omakapital	479 013	196 981	
Kokku kohustised ja omakapital	7 026 650	3 598 242	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	413 104	228 661	11
Muud äritulud	271 487	30 415	12
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	126 940	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 533	-40 924	13
Mitmesugused tegevuskulud	-374 963	-173 632	14
Tööjõukulud	0	-414	15
Ärikasum (kahjum)	268 095	171 046	
Intressikulud	-9 572	-25 126	
Muud finantstulud ja -kulud	-83	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	258 440	145 920	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	258 440	145 920	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	256 048	133 148	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 392	12 772	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	268 095	171 046	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	223 638	
Kokku korrigeerimised	0	223 638	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	171 083	-209 399	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	62 160	65 144	
Laekunud intressid	0	4	
Muud rahavood äritegevusest	0	-3 492	
Kokku rahavood äritegevusest	501 338	246 941	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-137 508	-1 223 636	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-137 508	-1 223 636	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 058 767	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-437 245	-24 281	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-437 245	1 034 486	
Kokku rahavood	-73 415	57 791	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 795	32 004	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-73 415	57 791	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 380	89 795	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	2 556	255	198 557	-106 800	181 519	276 087
Aruandeaasta kasum (kahjum)				133 148	12 772	145 920
Muud muutused omakapitalis			-198 557		-26 469	-225 026
31.12.2017	2 556	255	0	26 348	167 822	196 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)				256 048	2 392	258 440
Muutused reservides				12 504	11 088	23 592
31.12.2018	2 556	255		294 900	181 302	479 013

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. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. 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 tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes OÜ Metria Invest (emaettevõtte) ning tema 53% 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 sidusettevõtetesse 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. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ning osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse 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 ettemaksud

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 tőenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, ja nendelt arvestatakse amorti. Amordimäär 2%.

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 õiglane 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Alates 01.01.2016 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstava kasumiosa netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2016 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	16 380	89 795
Kokku raha	16 380	89 795

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ja ettemaksed	363 501	363 501	
Kokku nõuded ja ettemaksed	363 501	363 501	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ja ettemaksed	166 770	108 176	58 594
Kokku nõuded ja ettemaksed	166 770	108 176	58 594

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal		11
Liivaranna kinnistu ladu		11
Kokku varud		11

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10423167	Reklaamimaja OÜ	Eesti	haldustegevus	53	53

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Muud muutused	31.12.2018
Reklaamimaja OÜ	228 964	-227 585	1 379
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	228 964	-227 585	1 379

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 411 967		2 411 967
Akumuleeritud kulum	-52 384		-52 384
Jääkmaksumus	2 359 583		2 359 583
Amortisatsioonikulu	52 384		52 384
Ümberliigitamised	-2 366 202	2 928 610	562 408
31.12.2017			
Soetusmaksumus	45 765	2 928 610	2 974 375
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	45 765	2 928 610	2 974 375
Ostud ja parendused	1 917	3 303 186	3 305 103
31.12.2018			
Soetusmaksumus	47 682	6 231 796	6 279 478
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	47 682	6 231 796	6 279 478

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	352 612	12 416	13 300	13 300	378 328
Akumuleeritud kulum	0	-3 431			-3 431
Jääkmaksumus	352 612	8 985	13 300	13 300	374 897
Amortisatsioonikulu		-414			-414
Muud muutused		-8 571			-8 571
31.12.2017					
Soetusmaksumus	352 612	0	13 300	13 300	365 912
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	352 612	0	13 300	13 300	365 912
31.12.2018					
Soetusmaksumus	352 612		13 300	13 300	365 912
Akumuleeritud kulum	0		0	0	0
Jääkmaksumus	352 612		13 300	13 300	365 912

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lepingud	351 514	351 514			2-3,5%%	EUR	31.12.2019
Hüpoteeklaen	1 237 737	1 237 737			2,45%	EUR	15.11.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 589 251	1 589 251					
Pikaajalised laenud							
Lepingud	4 873 771			4 873 771	2-3,5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	4 873 771			4 873 771			
Laenukohustised kokku	6 463 022	1 589 251		4 873 771			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lepingud	157 619	157 619			2-3,5%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	157 619	157 619					
Pikaajalised laenud							
Lepingud	3 166 770				2-3,5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	3 166 770			3 166 770			
Laenukohustised kokku	3 324 389	157 619		3 166 770			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud varad	2 289 000	
Kokku	2 289 000	

Pandi liik hüpoteek

Pandi ese: korteriomandid asukohaga:

Müürivahe t, 14/16//Suur-Karja 18//Vabaduse väljak 2-10, registriosa 14478201

Suur- Karja tn 4-5, registriosa 45531101

Pikk tn 54/Sulevimägi 4/6-31, registriosa 15910901

Pikk tn 54/Sulevimägi 4/6-45 registriosa 15912301

Aia tn 21/Uus tn 24-10, registriosa 19008701

Pikk 22/Pühavaimu7-2, registriosa 9835301

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	71 420	71 420	
Maksuvõlad	13	13	9
Muud võlad	2	2	
Intressivõlad	2		
Saadud ettemaksed	13 180	13 180	
Muud saadud ettemaksed	13 180	13 180	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 615	84 615	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	73 736	73 736	
Maksuvõlad	14	14	9
Saadud ettemaksed	3 122	3 122	
Muud saadud ettemaksed	3 122	3 122	
Kokku võlad ja ettemaksed	76 872	76 872	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	217 639	132 084
Itaalia	0	6 101
Leedu	1 620	3 490
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	193 845	86 986
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	413 104	228 661
Kokku müügitulu	413 104	228 661
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Oma ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	413 104	228 661
Kokku müügitulu	413 104	228 661

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	271 487	30 415
Kokku muud äritulud	271 487	30 415

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	41 280	40 696
raamatupidamisteenus	253	228
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	41 533	40 924

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	664	614
Energia	12 245	7 300
Elektrienergia	12 245	7 300
Mitmesugused bürookulud	0	3 343
Lähetuskulud	0	1 629
Koolituskulud	0	890
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 139	1 552
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	99
Ruumide kommunaalkulud	28 002	154 061
Ruumide hooldus ja remont	326 562	0
Muud	5 351	4 144
Kokku mitmesugused tegevuskulud	374 963	173 632

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	414
Kokku tööjõukulud	0	414

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017
	Nõuded
Tütarettevõtjad	193 894

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	0	78 793
Nõuded ja ettemaksed	564 671	308 325
Varud	0	11
Kokku käibevarad	564 671	387 129
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 379	1 379
Nõuded ja ettemaksed	0	58 594
Kinnisvarainvesteeringud	6 279 478	3 203 339
Kokku põhivarad	6 280 857	3 263 312
Kokku varad	6 845 528	3 650 441
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 237 737	0
Võlad ja ettemaksed	67 853	70 853
Kokku lühiajalised kohustised	1 305 590	70 853
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 873 771	3 166 771
Kokku pikaajalised kohustised	4 873 771	3 166 771
Kokku kohustised	6 179 361	3 237 624
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	255	255
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	410 006	291 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	253 350	118 744
Kokku omakapital	666 167	412 817
Kokku kohustised ja omakapital	6 845 528	3 650 441

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	379 445	195 457
Muud äritulud	264 271	288
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	126 940
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 246	-12 400
Mitmesugused tegevuskulud	-368 465	-166 415
Kokku ärikasum (-kahjum)	263 005	143 870
Intressikulud	-9 572	0
Muud finantstulud ja -kulud	-83	-25 126
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	253 350	118 744
Aruandeaasta kasum (kahjum)	253 350	118 744

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	263 005	143 870
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	223 638
Kokku korrigeerimised	0	223 638
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	170 795	-207 041
Varude muutus	0	-3 492
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	62 160	65 144
Laekunud intressid	0	3
Kokku rahavood äritegevusest	495 960	222 122
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 348 008
Antud laenud	0	-193 895
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-137 508	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	318 266
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-137 508	-1 223 637
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 058 769
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-437 245	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-437 245	1 058 769
Kokku rahavood	-78 793	57 254
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	78 793	21 539
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-78 793	57 254
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	78 793

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	255	124 393	291 262	418 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)				118 744	118 744
Muud muutused omakapitalis			-124 393		-124 393
31.12.2017	2 556	255		410 006	412 817
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-352 512
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					-31 146
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017					29 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)				253 350	253 350
31.12.2018	2 556	255		663 356	666 167
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-352 512
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					-15 944
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018					297 711

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2019

Metria Invest OÜ (registrikood: 11443410) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REET ROOS	Juhatuse liige	29.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Metria Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Metria Invest OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast vandeaudiitori 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 oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 auditiprotseduuri 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 Kaasik

Vandeaudiitori number 670

AB Birchwood Finance OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 275

Tehnika tn 55, Tallinn, Harju maakond, 10136

29.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Metria Invest OÜ (registrikood: 11443410) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIIN KAASIK	Vandeaudiitor	29.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	256 048
Kokku	294 900
Katmine	
Kokku	294 900

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	379445	100.00%	Jah

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	reet@inspired.ee