

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Metro Ärimaja OÜ

registrikood: 12208680

tänavatänu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 4420244

e-posti aadress: info@neokapital.ee

veebilehe aadress: <http://www.neokapital.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 17 Ühinemine	15
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Metro Ärimaja OÜ omandas 2014. aasta oktoobris kinnisvarainvesteeringu Viru väljak 2, Tallinn. Kinnistul asub büroohoone ning Metro Ärimaja OÜ on andnud nimetatud kinnistu pikaajalisele üürile.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 1 330 tuhande euro võrra (2021: hinnati alla 2 420 tuhat euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 26 540 tuhat eurot (2021: 25 210 tuhat eurot).

Metro Ärimaja OÜ (ühendav ühing) ühines majandusaastal OÜ-ga Neovarad Viru (ühendatav ühing). Ühinevate ühingute juhatuse liikmetele ei antud ühinemisega seoses soodustusi. Ühinemise bilansi päev, ehk aeg, millest alates Neovarad Viru OÜ tehingud loetakse tehtuks Metro Ärimaja OÜ arvel, on 01.10.2022.a.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	1 408 118	1 343 187
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	1 563 109	3 258 052
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,06	0,04
ROE (%)	-87,92	30,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

-ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Netovara nõude tagamine:

Lühiajalised kohustised ületavad 31.12.2022 seisuga käibevarasid ning 31.12.2022 oli ettevõtte omakapital negatiivne -1 777 811 eurot.

Lühiajaliste kohustiste tasumine ning omakapitali taastamine on planeeritud järgmiste perioodide renditulude arvelt. juhatuse hinnangul on Metro Ärimaja OÜ võimeline tegevust jätkama. Täiendava meetmena omakapitali struktuuri parandamiseks on omanik otsustanud 2023.aastal teha mitterahalise sissemakse omakapitali reservi 5 miljoni euro väärtuses.

Pangalaen tagastati veebruaris 2022.

Metro Ärimaja OÜ ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 052 184	461 223	2
Nõuded ja ettemaksed	567 100	116 899	3
Kokku käibevarad	1 619 284	578 122	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	26 540 000	25 210 000	4
Materiaalsed põhivarad	149 441	0	5
Kokku põhivarad	26 689 441	25 210 000	
Kokku varad	28 308 725	25 788 122	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	14 652 005	6
Võlad ja ettemaksed	1 523 533	276 534	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 523 533	14 928 539	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 375 051	0	6
Võlad ja ettemaksed	187 952	125 348	7
Kokku pikaajalised kohustised	28 563 003	125 348	
Kokku kohustised	30 086 536	15 053 887	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 350 920	7 466 182	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 563 109	3 258 053	
Kokku omakapital	-1 777 811	10 734 235	
Kokku kohustised ja omakapital	28 308 725	25 788 122	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 408 118	1 343 187	9
Muud äritulud	1 343 528	2 421 182	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-166 387	-114 341	11
Mitmesugused tegevuskulud	-146 537	-40 102	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 414	0	5
Muud ärikulud	-1 881	-18 000	13
Ärikasum (kahjum)	2 432 427	3 591 926	
Intressitulud	48	45	
Intressikulud	-869 321	-333 919	14
Muud finantstulud ja -kulud	-45	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 563 109	3 258 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 563 109	3 258 052	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Metro Ärimaja OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning tegemist on väikeettevõtte aastaaruandega.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja –kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2020-2022 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Metro Ärimaja OÜ ei ole majandusaastal 2020, 2021 ega 2022 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Metro Ärimaja OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	1 052 184	461 223
Kokku raha	1 052 184	461 223

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	89 025	89 025	
Ostjatelt laekumata arved	89 025	89 025	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 109	2 109	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 467	18 467	
Muud nõuded	1 746	1 746	
Viitlaekumised	1 746	1 746	
Ettemaksed	455 753	455 753	
Tulevaste perioodide kulud	455 753	455 753	
Kokku nõuded ja ettemaksed	567 100	567 100	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	93 090	93 090	
Ostjatelt laekumata arved	158 468	158 468	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-65 378	-65 378	
Muud nõuded	23 456	23 456	
Viitlaekumised	23 456	23 456	
Ettemaksed	353	353	
Tulevaste perioodide kulud	353	353	
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 899	116 899	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	22 790 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 420 000
31.12.2021	25 210 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 330 000
31.12.2022	26 540 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 408 118	1 343 187
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-164 640	-114 341

Metro Ärimaja OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Viru väljak 2, Tallinn.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kasutatud sisendid - diskontomäär 7,8% (2021:7,1%), vakantsuse määr 5-10% (2021:5%), 5-aastane rahavoo prognoos (2021: 10-aastane rahavoo prognoos).

Kasumit õiglase väärtuse muutusest on kajastatud lisas 10. Täiendav informatsioon teenitud üüritulu kohta on toodud lisas 9.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	0	0		0	0
Akumuleeritud kulum	0	0		0	0
Jääkmaksumus	0	0		0	0
Ostud ja parendused	85 798	2 207	88 005	65 850	153 855
Muud ostud ja parendused	85 798	2 207	88 005	65 850	153 855
Amortisatsioonikulu	-4 290	-124	-4 414	0	-4 414
31.12.2022					
Soetusmaksumus	85 798	2 207	88 005	65 850	153 855
Akumuleeritud kulum	-4 290	-124	-4 414	0	-4 414
Jääkmaksumus	81 508	2 083	83 591	65 850	149 441

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen I seotud osapoolelt	14 743 737	0	14 743 737	0	5%	EUR	31.12.2024	15
Laen II seotud osapoolelt	13 631 314	0	13 631 314	0	5%	EUR	31.12.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	28 375 051	0	28 375 051	0				
Laenukohustised kokku	28 375 051	0	28 375 051	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	11 303 405	11 303 405			6 kuu EURIBOR + 1,35%	EUR	28.01.2022	
Muud laenukohustised	3 348 600	3 348 600			4%	EUR	01.09.2022	
Lühiajalised laenud kokku	14 652 005	14 652 005						
Laenukohustised kokku	14 652 005	14 652 005	0	0				

PANGALAENUD

Laen tagastati veebruaris 2022.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	64 011	64 011	0	
Võlad seotud osapooltele	1 448 625	1 441 550	7 075	15
Muud võlad	30	30	0	
Muud viitvõlad	30	30	0	
Saadud ettemaksed	198 819	17 942	180 877	
Muud saadud ettemaksed	198 819	17 942	180 877	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 711 485	1 523 533	187 952	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	59 809	59 809	0	
Võlad seotud osapooltele	99 121	99 121	0	
Maksuvõlad	23 344	23 344	0	
Muud võlad	219 223	93 875	125 348	
Intressivõlad	1 232	1 232	0	
Muud viitvõlad	217 991	92 643	125 348	
Saadud ettemaksed	385	385	0	
Muud saadud ettemaksed	385	385	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	401 882	276 534	125 348	

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Seisuga 31.12.2022 on kajastatud tagatisrahasid summas 205 893 eurot (2021:212 400 EUR).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 408 118	1 343 187
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 408 118	1 343 187
Kokku müügitulu	1 408 118	1 343 187
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 408 118	1 343 187
Kokku müügitulu	1 408 118	1 343 187

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 4.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 330 000	2 420 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 635	1 182
Muud	11 893	0
Kokku muud äritulud	1 343 528	2 421 182

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumi kohta on toodud lisas 4.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-50 940	-37 235
Elektrienergia	-35 098	-25 134
Soojusenergia	-15 842	-12 101
Veevarustusteenused	-2 648	-2 419
Hoone remont ja haldus	-112 799	-74 687
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-166 387	-114 341

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 526	-11 526
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	-108 895	-9 843
Raamatupidamise ja auditi kulud	-24 718	-16 306
Muud	-1 398	-2 427
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-146 537	-40 102

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Lepingutasud	-1 881	-18 000
Kokku muud ärikulud	-1 881	-18 000

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-869 321	-333 919
Kokku intressikulud	-869 321	-333 919

Intressikulu laenudelt koosneb:

Aruandeperiood 2022

Muude laenude intress 31 675

Seotud osapoolte laenude intress 837 646 (lisa 15)

Kokku: 869 321 eurot

Aruandeperiood 2021

Pangalaenu intress 157 346

Muude laenude intress 176 573

Kokku: 333 919 eurot

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Neovarad OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Neoinvesteeringud OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 109	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 109	0	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 441 550	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 441 550	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 375 051	0	6
Kokku laenukohustised	28 375 051	0	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 075	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	7 075	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	28 375 051	0	28 375 051	837 646	6;14
Kokku laenukohustised	0	28 375 051	0	28 375 051	837 646	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 568	0
Kokku müüdnud	23 568	0

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	155 303	0
Kokku ostetud	155 303	0

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liige ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

26.01.2023.a sõlmis ettevõtte AS-ga SEB Pank laenulepingu, kus laenu kasutamise otstarbeks määrati laenude refinantseerimine summas 10 500 000 eurot. Laenu tagatiseks seati 1 jrk ühishüpoteek summas 54 000 000 eurot (sh hüpoteek kinnistule Viru väljak 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn) ja garantii summas 44 000 000 eurot (sh Metro Ärimaja OÜ garantii).

26.01.2023.a. võttis ettevõtte osanik vastu otsuse moodustada vabatahtliku omakapitali reservi 5 000 000 euro väärtuses omakapitali struktuuri parandamiseks.

Lisa 17 Ühinemine

01.detsembril 2022 sõlmiti ühinemisleping Neovarad Viru OÜ ja Metro Ärimaja OÜ vahel. Ühinemislepingu kohaselt ühines Neovarad Viru OÜ (ühendatav ühing) Metro Ärimaja OÜ-ga (ühendav ühing). Neovarad Viru OÜ oli kuni ühinemise hetkeni Metro Ärimaja OÜ emaettevõtte. Ühinemise bilansi päevaks oli 01.oktoober 2022.

Ühinemise mõju ettevõtte varadele, kohustustele ja omakapitalile oli järgmine:

	Ühinemise mõju	Ühinemise järgselt seisuga 01.10.2022
Varad		
Raha	2 500	1 059 754
Kokku varad	2 500	1 059 754
Kohustised ja omakapital		
Võlad ja ettemaksed	446 341	4 022 745
Pikaajalised võlakohustised	13 631 314	28 375 051
Jaotamata kasum	- 14 075 155	-3 350 920
Kokku kohustised ja omakapital	2 500	29 046 876

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Lühiajalised kohustised ületavad 31.12.2022 seisuga käibevarasid ning 31.12.2022 oli ettevõtte omakapital negatiivne -1 777 811 eurot. Lühiajaliste kohustiste tasumine ning omakapitali taastamine on planeeritud järgmiste perioodide renditulude arvelt. Juhatuse hinnangul on Metro Ärimaja OÜ võimeline tegevust jätkama. Netovara taastamine on planeeritud järgnevate perioodide renditulude arvelt. Täiendava meetmena on 26.01.2023.a. ettevõtte osanik võtnud vastu otsuse teha mitterahalise sissemakse omakapitali reservi 5 miljoni euro väärtuses omakapitali struktuuri parandamise eesmärgil.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Metro Ärimaja OÜ (registrikood: 12208680) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERS ANDERSON	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Metro Ärimaja OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Metro Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt 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 raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 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 arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Metro Ärimaja OÜ (registrikood: 12208680) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	30.06.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 350 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 563 109
Kokku	-1 787 811
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 787 811
Kokku	-1 787 811

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1408118	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Neovarad	16396632	Eesti	10000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4420244
E-posti aadress	info@neokapital.ee
Veebilehe aadress	http://www.neokapital.ee