

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tuukri Kodu OÜ

registrikood: 14853812

tänava/talu nimi, Tartu mnt 25-3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: metro@metro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Varud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Tuukri Kodu OÜ on Metro Capital OÜ konsolideerimisgruppi kuuluv kinnisvaraarendusettevõte. Ettevõtte omandas 2020. aastal kinnistud aadressil Tuukri 22 ja Tuukri 26, Tallinn, millele on koostamisel detailplaneering 6-korruselise elu- ja ärihoone rajamiseks. Hetkel paikneb Tuukri 26 kinnistul restoranihoone, kus tegutseb rahvusvahelise menüüga restoran NOY. Lisaks restoranihoone väljaüürimisele teenib OÜ Tuukri Kodu üüritulu ka Tuukri 22 kinnistul paikneva autoparkla väljaüürimisest Europark Estonia OÜ-le.

Tallinna kesklinnas, reisisadama ning Tallinna Ülikooli naabruses paiknevad kinnistud omavad oma asukoha tõttu kõrget potentsiaali korterelamu rajamiseks. Ettevõttel on plaanis ise läbi viia vajalik planeerimisprotsess, kortermaja rajamine ning müük tulevastele elanikele. Tegevuste täpsem ajakava sõltub kohaliku omavalitsuse suutlikkusest planeering kehtestada ja ehituseks vajalikud load väljastada. Loodame detailplaneeringu vastuvõtmist 2022. aastal.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline. Aruandeperioodil juhatusele tasu ei makstud. Töötajaid ettevõttes ei ole. Ettevõtte aktiivset tegevust juhib Metro Capital OÜ sõlmitud projektijuhtimislepingu alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	270 026	281 004	
Nõuded ja ettemaksed	6 875	3 687	
Varud	1 597 294	1 553 917	2
Kokku käibevarad	1 874 195	1 838 608	
Kokku varad	1 874 195	1 838 608	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 057	4 863	5
Kokku lühiajalised kohustised	7 057	4 863	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 863 538	1 830 145	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 863 538	1 830 145	
Kokku kohustised	1 870 595	1 835 008	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 600	3 600	
Kokku omakapital	3 600	3 600	
Kokku kohustised ja omakapital	1 874 195	1 838 608	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	37 800	31 141	6
Mitmesugused tegevuskulud	-4 437	-1 024	
Ärikasum (kahjum)	33 363	30 117	
Intressitulud	29	28	
Muud finantstulud ja -kulud	-33 392	-30 145	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	33 363	30 117	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 188	-3 687	
Varude muutus	-43 377	-1 553 917	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 194	4 863	5
Kokku rahavood äritegevusest	-11 008	-1 522 624	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	30	28	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	30	28	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 800 000	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 100	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	1 801 100	
Kokku rahavood	-10 978	278 504	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	281 004	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 978	278 504	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	270 026	281 004	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	
31.12.2019	2 500	2 500
Muutused muudest omanike sissemaksetest	1 100	1 100
31.12.2020	3 600	3 600
31.12.2021	3 600	3 600

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha lähendina kajastatakse 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. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb stukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks varude ostuhinnale ka varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Üksikult eristatavate varude objektide puhul kasutatakse soetusmaksumuse kindlaksmääramisel individuaalmaksumuse meetodit. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvara müügiks ehitamisel arendusega seotud laenukulutused varude soetusmaksumusse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende netorealiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara kajastatakse kaubana. Arendamisel kinnisvara ja sellega seotud kulutused kajastatakse varudena sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvaraobjekti müügil kajastatakse müügitulu kui tulu kaupade müügist ning kulu kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real "võlad ja ettemaksed".

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Regulaarselt makstavatele dividendidele rakendub soodusmaksumäär 14% vastavalt tulumaksuseadusele.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapooled on:

1. Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud;
2. Tegev ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	1 597 294	1 553 917
Kinnisvara arendamisel	1 597 294	1 553 917
Kokku varud	1 597 294	1 553 917

Varudena on kajastatud kinnisvaraarendus Tallinnas aadressidel Tuukri 22 ja Tuukri 26.

Juhatusel hinnangul ületab varude netorealiseerimismaksumus bilansilist maksumust.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	0	1 226
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 226

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringustõendid	1 863 538		1 863 538		ujuv	EUR	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 863 538		1 863 538				
Laenukohustised kokku	1 863 538		1 863 538				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringustõendid	1 830 145		1 830 145		ujuv	EUR	2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 830 145		1 830 145				
Laenukohustised kokku	1 830 145		1 830 145				

* Ettevõtte emiteeris 2020. aastal 1 800 investeeringustõendit kokku summas 1,8 miljonit eurot. Investeeringustõendite eelintress on 8% aastas, millele lisandub muutuv intress sõltuvalt projekti majandustulemustest.

Investeeringustõendite NAV 31.12.2021 on 1 035 (2020: 1 017) eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 057	7 057
Kokku võlad ja ettemaksed	7 057	7 057

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 863	4 863
Kokku võlad ja ettemaksed	4 863	4 863

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 800	31 141
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 800	31 141
Kokku müügitulu	37 800	31 141
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	37 800	31 141
Kokku müügitulu	37 800	31 141

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud finantstulud ja -kulud	-33 392	-30 145
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-33 392	-30 145

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Metro Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Metro Capital OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 600	3 600
Kokku võlad ja ettemaksed	3 600	3 600

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	36 000	33 000
Kokku ostetud	36 000	33 000

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhatus on analüüsinud 24. veebruaril 2022 alanud sõja võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud olukorra mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele. Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Juhatuse hinnangul ei mõjuta COVID-19 levikuga seotud piirangud ettevõtte tegevust olulisel määral.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2022

Tuukri Kodu OÜ (registrikood: 14853812) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIJO KERDMANN	Juhatuse liige	06.05.2022
AIN KIVISAAR	Juhatuse liige	06.05.2022
KATRIN KAREMÄE	Juhatuse liige	06.05.2022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	37800	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	metro@metro.ee