

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 10.05.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Oru Maja OÜ

registrikood: 16226373

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 Laenukohustised	10
Lisa 4 Seotud osapooled	10
Lisa 5 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Oru Maja on OÜ Metro Capital konsolideerimisgruppi kuuluv kinnisvaraarendusettevõte. Ettevõtte sõlmis 2021. aastal ostulepingu mõttelise osa Tallinnas, Narva mnt 120 paikneva kinnistu omandamiseks. Hindame kinnistu asukohta kõrgelt, kuna lähinaabruses paiknevad Tallinna Lauluväljak, Kadrioru park ning mereäärne promenaad. Mööda Narva maanteed on tagatud kiire pääs südalinnas nii isikliku kui ühistranspordiga.

Kinnistule on kehtestatud detailplaneering, mis lubab omandatud mõttelisele osale rajada kuni 5-korruselise äripindadega hoone. 2022. aasta esimeses kvartalis ootame Tallinna Planeerimisameti poolt projekteerimistingimuste väljastamist, mis saab aluseks rajatava hoone projektile. Ettevõtte on plaanis ise läbi viia hoone projekteerimine, ehitamine ning müük tulevastele kasutajatele, kasutades selleks erinevate alltöövõtjate teenuseid.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline. 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	10.05.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	64 508	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	1 200	0	
Varud	498 417	0	2
Kokku käibevarad	564 125	2 500	
Kokku varad	564 125	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 600	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 600	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	558 025	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	558 025	0	
Kokku kohustised	561 625	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kokku omakapital	2 500	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	564 125	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.05.2021 - 31.12.2021
Mitmesugused tegevuskulud	-55
Ärikasum (kahjum)	-55
Intressitulud	4
Muud finantstulud ja -kulud	51
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	10.05.2021 - 31.12.2021	10.05.2021 - 10.05.2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-55	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 200	0
Varude muutus	-490 340	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 600	0
Kokku rahavood äritegevusest	-487 995	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	3	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	550 000	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	550 000	2 500
Kokku rahavood	62 008	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	62 008	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	64 508	2 500

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	
10.05.2021	0	0
Emiteeritud osakapital	2 500	2 500
10.05.2021	2 500	2 500
31.12.2021	2 500	2 500

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 põhiohused kehtestatakse 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	10.05.2021
Ettemaksed varude eest	498 417	0
Ettemaksed varude eest	498 417	0
Kokku varud	498 417	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringistõendid	558 025		558 025		8%	EUR	2024
Pikaajalised võlakirjad kokku	558 025		558 025				
Laenukohustised kokku	558 025		558 025				

* Ettevõtte emiteeris 2021. aastal 550 investeeringistõendit kokku summas 550 000 eurot. Investeeringistõendite eelintress on 8% aastas, millele lisandub muutuv intress sõltuvalt projekti majandustulemustest.

Investeeringistõendite NAV 31.12.2021 on 1 015 eurot.

Lisa 4 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	10.05.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 600	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 600	0

OSTETUD	10.05.2021 - 31.12.2021	10.05.2021 - 10.05.2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	36 000	0
Kokku ostetud	36 000	0

Lisa 5 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

Oru Maja OÜ (registrikood: 16226373) 10.05.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
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 kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Metro Capital OÜ	14891439	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	metro@metro.ee