

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 21.11.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020**ärinimi:** Tuukri Kodu OÜ

registrikood: 14853812

tänava/talu nimi, Tartu mnt 25-3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

e-posti aadress: metro@metro.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

OÜ Tuukri Kodu on Metro Capital OÜ poolt juhitud kinnisvaraarendusettevõtte. 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. Ettevõtte 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. Covid-19 pandeemiaga seotud piirangud on 2020. aastal selgelt aeglustanud kogu planeerimisprotsessi, kuid loodame olukorra paranemist 2021. 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

Kasumiaruanne

(eurodes)

	21.11.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	31 141	2
Mitmesugused tegevuskulud	-1 024	
Ärikasum (kahjum)	30 117	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	28	
Muud finantstulud ja -kulud	-30 145	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	21.11.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	281 004	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	3 687	0	
Varud	1 553 917	0	5
Kokku käibevarad	1 838 608	2 500	
Kokku varad	1 838 608	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 863	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 863	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 830 145	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 830 145	0	
Kokku kohustised	1 835 008	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 600	2 500	
Kokku omakapital	3 600	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 838 608	2 500	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	21.11.2019 - 31.12.2020	21.11.2019 - 21.11.2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	30 117	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 687	0	
Varude muutus	-1 553 917	0	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 863	0	6
Kokku rahavood äritegevusest	-1 522 624	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	28	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 800 000	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 100	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 801 100	2 500	
Kokku rahavood	278 504	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	278 504	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	281 004	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	
21.11.2019	0	0
Muutused muudest omanike sissemaksetest	2 500	2 500
21.11.2019	2 500	2 500
Muutused muudest omanike sissemaksetest	1 100	1 100
31.12.2020	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 põhinõuded 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.

Alates 01.01.2020 lisatakse kinnisvara müügiks ehitamiseks 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 osapooli üle või olulist mõju teise osapooli 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 aastaruandes 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 Müügitulu

(eurodes)

	21.11.2019 - 31.12.2020	21.11.2019 - 21.11.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 141	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 141	0
Kokku müügitulu	31 141	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	31 141	0
Kokku müügitulu	31 141	0

Lisa 3 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	21.11.2019 - 31.12.2020	21.11.2019 - 21.11.2019
Muud finantstulud ja -kulud	-30 145	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-30 145	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	21.11.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 226	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 226	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	21.11.2019
Lõpetamata toodang	1 553 917	0
Kinnisvara arendamisel	1 553 917	0
Kokku varud	1 553 917	0

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

Juhatuse hinnangul ületab varude netorealiseerimismaksumus bilansilist maksumust.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 863	4 863
Kokku võlad ja ettemaksed	4 863	4 863
	21.11.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringistõendid	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 investeeringistõendit kokku summas 1,8 miljonit eurot. Investeeringistõendite eelisintress on 8% aastas, millele lisandub muutuv intress sõltuvalt projekti majandustulemustest.

Investeeringistõendite NAV 31.12.2020 on 1 017 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2021

Tuukri Kodu OÜ (registrikood: 14853812) 21.11.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN KIVISAAR	Juhatuse liige	01.03.2021
REIJO KERDMANN	Juhatuse liige	01.03.2021
RIIN VÄHK	Juhatuse liige	05.03.2021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	29311	94.12%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	metro@metro.ee