

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 25.10.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Maarjamäe Kodu OÜ

**registrikood:** 16350245

**tänavatalu 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 Raha                             | 9  |
| Lisa 3 Varud                            | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustised                  | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled                 | 11 |
| Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |
| Vandeaudiitori aruanne                  | 13 |

## Tegevusaruanne

Maarjamäe Kodu OÜ on Metro Capital OÜ konsolideerimisgruppi kuuluv kinnisvaraarendusettevõte, mis 2021. aastal omandas Eesti Näituste kompleksi teenindavad kinnistud. Alast jalutuskäigu kaugusel asuv Tallinna Lauluväljak, Maarjamäe ajalookeskus koos Filmimuuseumiga ning suvel asendamatute merepromenaadide täiendavad kinnistute juba niigi suurepärase asuoha veelgi. Tulevasest kodust jõuab mööda Pirita teed ühtviisi mugavalt nii Piritale kui ka südalinna, soovi korral ka mööda kergliiklusteid.

Kinnistu detailplaneering on kehtestamisel ning näeb ette, et alale rajatakse äripindadega elurajoon. Hoonete projekteerimise, ehitamise ning müügi tulevastele elanikele plaanib Maarjamäe Kodu OÜ ise korraldada, kasutades selleks vajadusel ka erinevaid alltöövõtjaid.

Ettevõtte juhatuse koosseis 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)

|                                       | 31.12.2022        | 25.10.2021   | Lisa nr |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                   |              |         |
| Käibevarad                            |                   |              |         |
| Raha                                  | 512 776           | 2 500        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 9 532             | 0            |         |
| Varud                                 | 18 028 150        | 0            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>18 550 458</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>18 550 458</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                   |              |         |
| Kohustised                            |                   |              |         |
| Lühiajalised kohustised               |                   |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 12 491            | 0            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>12 491</b>     | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised               |                   |              |         |
| Laenukohustised                       | 17 400 000        | 0            | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 1 135 249         | 0            | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>18 535 249</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>18 547 740</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                   |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500             | 2 500        | 7       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 218               | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>2 718</b>      | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>18 550 458</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 25.10.2021 -<br>31.12.2022 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Müügitulu                                   | 3 600                      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 443                     |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>157</b>                 |
| Intressitulud                               | 61                         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>218</b>                 |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>218</b>                 |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 25.10.2021 -<br>31.12.2022 | 25.10.2021 -<br>25.10.2021 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                            |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 157                        | 0                          |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -9 532                     | 0                          |         |
| Varude muutus                                         | -16 892 902                | 0                          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 12 492                     | 0                          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-16 889 785</b>         | <b>0</b>                   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                            |                            |         |
| Laekunud intressid                                    | 61                         | 0                          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>61</b>                  | <b>0</b>                   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                            |                            |         |
| Saadud laenud                                         | 17 400 000                 | 0                          | 4       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>17 400 000</b>          | <b>0</b>                   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>510 276</b>             | <b>0</b>                   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 500                      | 2 500                      |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>510 276</b>             | <b>0</b>                   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 512 776                    | 2 500                      |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |       |
| <b>25.10.2021</b>              | 2 500                       | 0                           | 2 500 |
| <b>25.10.2021</b>              | 2 500                       | 0                           | 2 500 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 218                         | 218   |
| <b>31.12.2022</b>              | 2 500                       | 218                         | 2 718 |

# 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 kulutustest, 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 lisatakse 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 õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

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 alates kolmandast aastast 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 maksmisega 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 aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022     | 25.10.2021   |
|-------------------|----------------|--------------|
| Arvelduskonto     | 512 776        | 2 500        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>512 776</b> | <b>2 500</b> |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                           | 31.12.2022        | 25.10.2021 |
|---------------------------|-------------------|------------|
| <b>Lõpetamata toodang</b> | <b>18 028 150</b> | <b>0</b>   |
| Kinnisvara arendamisel    | 18 028 150        | 0          |
| <b>Kokku varud</b>        | <b>18 028 150</b> | <b>0</b>   |

Varudena on kajastatud kinnisvaraarendus Tallinnas aadressil Pirita tee 28.

Juhatus eelnevalt ületab varude netorealiseerimismaksumus bilansilist maksumust.

Juhatus on koostanud projektitundlikkuse analüüsi, millest nähtub, et projekti aktiivse arendusfaasi ajaks edasi nihkumine ei põhjusta bilansis kajastatud varude allahindluse vajadust.

## Lisa 4 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                             | 15 700 000 |                                   | 15 700 000          |             | 6%           | EUR         | 2027        |         |
| Omaniku laen                     | 1 700 000  |                                   | 1 700 000           |             | 6%           | EUR         | 2027        | 6       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 17 400 000 |                                   | 17 400 000          |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 17 400 000 |                                   | 17 400 000          |             |              |             |             |         |

Laenu tagatiseks on varudes kajastatud kinnisasjadele seatud hüpoteek summas 18,4 miljonit eurot.

Seisuga 25.10.2021 puudusid ettevõttel laenukohustised.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 12 491           | 12 491                            |                     |         |
| Muud võlad                       | 1 135 249        | 0                                 | 1 135 249           |         |
| Intressivõlad                    | 1 135 249        | 0                                 | 1 135 249           | *       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 147 740</b> | <b>12 491</b>                     | <b>1 135 249</b>    |         |

\* Intressivõlad sisaldavad kohustisi seotud osapoole ees summas 102 000 (2021: 8 663) eurot, täiendavalt vt lisa 6.

Seisuga 25.10.2021 ettevõttel võlgasid ja ettemakseid ei olnud.

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 25.10.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 7 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

| PIKAAJALISED                     | 31.12.2022       | 25.10.2021 |
|----------------------------------|------------------|------------|
| Laenukohustised                  |                  |            |
| Emaettevõtja                     | 1 700 000        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>     | <b>1 700 000</b> | <b>0</b>   |
| Võlad ja ettemaksed              |                  |            |
| Emaettevõtja                     | 110 663          | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>110 663</b>   | <b>0</b>   |

| LAENUKOHUSTISED              | 25.10.2021 | Saadud laenu     | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 0          | 1 700 000        | 1 700 000        | 110 663                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>0</b>   | <b>1 700 000</b> | <b>1 700 000</b> | <b>110 663</b>              |

| MÜÜDUD              | 25.10.2021 - 31.12.2022 |
|---------------------|-------------------------|
|                     | Teenused                |
| Emaettevõtja        | 3 600                   |
| <b>Kokku müüdid</b> | <b>3 600</b>            |

Emaettevõtelt on soetatud teenuseid summas 94 400 eurot.

## Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järgselt on jätkunud Pirita tee 28 detailplaneeringu kehtestamise menetlus. Planeeringu elluviimise detailide täpsustamisel juhindutakse Tallina linna asjaomaste ametite juhistest ja läbipaistva koostöö põhimõtetest.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2023

**Maarjamäe Kodu OÜ (registrikood: 16350245) 25.10.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KATRIN KAREMÄE     | Juhatuse liige     | 31.03.2023           |
| AIN KIVISAAR       | Juhatuse liige     | 31.03.2023           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Maarjamäe Kodu OÜ osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud Maarjamäe Kodu OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Maarjamäe Kodu OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoüetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### 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 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele 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, väaresitiste 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 suhtlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suhtlikkust 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.

/allkirjastatud digitaalselt/  
Erki Usin  
Vandeauditori number 496  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58  
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

31. märts 2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Maarjamäe Kodu OÜ (registrikood: 16350245) 25.10.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKI USIN          | Vandeaudiitor      | 31.03.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 218        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>218</b> |
| Jaotamine                                                              |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 218        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>218</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 3600            | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Liik            | Sisu           |
| E-posti aadress | metro@metro.ee |