

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Metropol kinnisvara OÜ

registrikood: 12966340

tänavanimi: Pikk tn 11

maja number:

linn: Paide linn, Paide linn

vald: Paide linn

maakond: Järva maakond

postisihthumber: 72713

telefon: +372 5142635

e-posti aadress: kaupo.teedeehitus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Metropol kinnisvara OÜ on loodud 21.12.2015 , ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	98 054	57 895	
Nõuded ja ettemaksed	28 573	25 312	
Kokku käibevarad	126 627	83 207	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	569 000	569 000	2
Materiaalsed põhivarad	335 729	343 064	3
Kokku põhivarad	904 729	912 064	
Kokku varad	1 031 356	995 271	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	139 500	178 784	4
Võlad ja ettemaksed	15 314	18 556	5
Kokku lühiajalised kohustised	154 814	197 340	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	259 000	259 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	259 000	259 000	
Kokku kohustised	413 814	456 340	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	536 431	238 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 611	297 745	
Kokku omakapital	617 542	538 931	
Kokku kohustised ja omakapital	1 031 356	995 271	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	155 383	185 542	6
Muud äritulud	15 334	213 110	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 618	-62 012	8
Mitmesugused tegevuskulud	-21 434	-13 517	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 946	-23 608	
Muud ärikulud	0	-250	
Ärikasum (kahjum)	78 719	299 265	
Intressikulud	-109	-1 522	
Muud finantstulud ja -kulud	1	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	78 611	297 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 611	297 745	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Aruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Seoses 1. jaanuaril 2016 jõustunud raamatupidamise seaduse ja teiste sellega seonduvate seaduste muudatustega on muutunud aastaaruande esitusviis.

Bilanss

2023.a. ei ole bilansiskeem võrreldes 2022.a. muutunud.

Kasumiaruanne

Kasumiaruanne on koostatud skeem 1 järgi järgides RTJ 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes". Kasumiaruanne on koostatud silmas pidades tulude ja kulude vastavuse, järjepidevuse ja võrreldavuse printsiipe.

Finantsvarad

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Intressi mittekanvate pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objektid igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Seisuga 31.10.2022 muutus ettevõtte poolt kasutatav põhivara kinnisvarainvesteeringuks (mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil)

on ümberklassifitseerimise päeval eksisteerinud vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahe kajastatud kasumiaruandes . Objekti ümberklassifitseerimisel ettevõtte poolt kasutatavast põhivarast kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja jääkmaksumuse vahel eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurenemisena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 1 000 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt, lähtudes eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	25-30
Muu materiaalne põhivara	5-15

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused), mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ümberliigitamised	569 000
31.12.2022	569 000
31.12.2023	569 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	87 077	80 417
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	57 618	65 839

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021					
Soetusmaksumus		697 753	11 132	52 743	761 628
Akumuleeritud kulum		-53 876	-1 600		-55 476
Jääkmaksumus		643 877	9 532	52 743	706 152
Ostud ja parendused	28 000			7 020	35 020
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	28 000				28 000
Muud ostud ja parendused				7 020	7 020
Amortisatsioonikulu		-12 111	-835		-12 946
Ümberliigitamised		-385 162			-385 162
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega		-385 162			-385 162
31.12.2022					
Soetusmaksumus	28 000	271 253	11 132	59 763	370 148
Akumuleeritud kulum	0	-24 649	-2 435		-27 084
Jääkmaksumus	28 000	246 604	8 697	59 763	343 064
Ostud ja parendused				5 611	5 611
Muud ostud ja parendused				5 611	5 611
Amortisatsioonikulu		-12 111	-835		-12 946
31.12.2023					
Soetusmaksumus	28 000	271 253	11 132	65 374	375 759
Akumuleeritud kulum	0	-36 760	-3 270	0	-40 030
Jääkmaksumus	28 000	234 493	7 862	65 374	335 729

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	398 500	139 500	259 000		1%	EUR	01.01.2030
Pikaajalised laenud kokku	398 500	139 500	259 000				
Laenukohustised kokku	398 500	139 500	259 000				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
LL09321346284	39 284	39 284			EURIBOR+2,8%	EUR	31.01.2023
Lühiajalised laenud kokku	39 284	39 284					
Pikaajalised laenud							
Laen	398 500	139 500	259 000		1%	EUR	01.01.2030
Pikaajalised laenud kokku	398 500	139 500	259 000				
Laenukohustised kokku	437 784	178 784	259 000				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 883	11 883
Maksuvõlad	233	233
Saadud ettemaksed	3 198	3 198
Tulevaste perioodide tulud	3 198	3 198
Kokku võlad ja ettemaksed	15 314	15 314
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 332	14 332
Maksuvõlad	585	585
Saadud ettemaksed	3 639	3 639
Tulevaste perioodide tulud	3 639	3 639
Kokku võlad ja ettemaksed	18 556	18 556

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	155 383	185 542
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	155 383	185 542
Kokku müügitulu	155 383	185 542
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine ja haldamine	155 383	185 542
Kokku müügitulu	155 383	185 542

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	194 500
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	496
Rendi- ja üüritulu	440	0
Taastuvenergia toetus	14 894	17 414
Kindlustushüvitis	0	700
Kokku muud äritulud	15 334	213 110

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-44 500	-46 797
Elektrienergia	-24 674	-29 303
Soojusenergia	-19 826	-17 494
Veevarustusteenused	-2 037	-3 925
Halduskulud	-11 081	-11 290
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 618	-62 012

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-674	-81
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 826	-2 246
Ostetud teenused	-712	-3 804
Kindlustus	-3 041	-1 998
Kulutarvikud	-15 181	-5 388
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-21 434	-13 517

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 582	5 833
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 582	5 833

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	448 500	0	50 000	398 500
Kokku laenukohustised	448 500	0	50 000	398 500

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	398 500	0	0	398 500
Kokku laenukohustised	398 500	0	0	398 500

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 220	30 422
Kokku müüdid	28 220	30 422

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2023

Metropol kinnisvara OÜ (registrikood: 12966340) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAUPO ENNOMÄE	Juhatuse liige	19.06.2024
TIIT POOPUU	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	536 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 611
Kokku	615 042
Jaotamine	
Kokku	615 042

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	536 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 611
Kokku	615 042
Jaotamine	
Kokku	615 042

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	155383	100.00%	Jah