

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Metro Capital OÜ

registrikood: 14891439

tänava/talu nimi, Tartu mnt 25-11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: metro@metro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Varud	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Eraldised	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

Metro Capital OÜ põhitegevus on erinevatele kinnisvaraarendusprojektidele tipptasemel juhtimis- ja maakleriteenuse osutamine (www.metro.ee). 2023. aasta lõpus juhtis Metro Capital viite aktiivset kinnisvaraprojekti Tallinnas.

Metro Capitali arendusprojektid on majanduslikult ja õiguslikult iseseisvad. Projektide elluviimine toimub läbi konkreetsete projektide tarbeks loodud tütarettevõtete, mis tagab aruandluse läbipaistvuse ning eraldab iga projekti otsused, tulemi ja riskid teiste arendusprojektide omadest. 2023. aasta lõpu seisuga kuulus Metro Capital OÜ-le neli kinnisvaraarendusega tegelevat tütarettevõtet - Tuukri Kodu OÜ, Oru Maja OÜ, Maarjamäe Kodu OÜ ja Parda Maja OÜ. Iga tütarettevõtte tegevusaktiivsus sõltub konkreetsele äriühingule kuuluva arendusprojekti arengufaasist. 2023. aasta lõpu seisuga oli Metro juhitud projektidest kaks detailplaneeringu koostamise faasis, üks projekteerimistingimuste taotlemise faasis, üks ehitusloa taotlemise faasis ning üks ehitusfaasis. 2024. aastal on plaanis jätkata pooleliolevate planeerimismenetlustega ning ehitusloa väljastamise korral alustada kohe ka teise projekti ehitusega.

Metro Capitali eesmärk on luua äri- ja elukeskkondi, mille väärtus püsib üle põlvkondade. See omakorda seab väga kõrged nõudmised projekti igale etapile, samuti meeskonnale ja ettevõtte sisemistele väärtustele. Pikaajalise väärtusloome lubadusest lähtume nii uute projektide valikul kui ka kogu arendusprotsessi (planeerimine, projekteerimine, ehitamine, garantiiperiood) jooksul. Arendusprojektide väärtust loovad muu hulgas kõrge potentsiaaliga asukoha valik, investeringud keskkonnasäästlikku ehitusse, moodsate taastuvenergia- ja tehnoloogiliste lahenduste kasutamine ning kvaliteetne tööde teostus koos usaldusväärsete koostööpartneritega. Aasta aastalt oleme üha enam tähelepanu pööranud oma tegevuse keskkonnamõjudele ja püüdnud leida erinevaid viise nende leevendamiseks nii hoone arendamisfaasis kui kogu edasisel ekspluatatsioonil.

Metro Capitali jaoks on esmatähtis tagada oma klientide heaolu ja olla nende usalduse vääriline. Just seetõttu peame oma tegevuses väga oluliseks täpsust, läbipaistvust ja vastutust antud lubaduste eest. Metro Capitali meeskond annab endast parima, et nii ostuprotsessi kui ka uusehitistele tagatud 5-aastase garantiiperioodi jooksul oleks kõik toimingud tehtud kliendile võimalikult mugavaks ja arvestaks ka erilahendusi nõudvate soovidega. Metro Capitali usaldusväärset ja arendusprojektide kvaliteeti on regulaarsetes tagasisideuuringutes tunnustatud väga kõrgelt koos maksimumilähedase soovitusindeksiga. Meie püsivaks eesmärgiks on saavutatud usaldust hoida ja leida uusi innovaatilisi lahendusi, kuidas oma klientide juba vaikimisi väga kõrgeid ootusi ületada.

Metro Capital on finantsiliselt tugeval positsioonil ning ei ole valuutakurssidest, intressimääradest ega finantsturgudel toimuvatest arengutest otseselt mõjutatud. Eelnimetatud tegurid mõjutavad kahtlemata üldist majanduskeskkonda, kuid konservatiivse finantsdistiipliini tõttu on mõju Metro Capitali igapäevasele majandustegevusele marginaalne.

Ukraina sõjaga seotud regionaalne kriis ettevõtte 2023. aasta majandustulemusi otseselt ei mõjutanud. Samas kinnisvaraturul tervikuna on selgelt tuntav Euribori tõusust ning juba 2022 aasta algusest kestva majanduslanguse mõju ostuaktiivsusele ning ostjate valmidusele võtta pikaajalisi kohustusi uue kodu ostu ja 20-30-aastase pangalaenu näol. On tõenäoline, et ostjate ebakindlus kestab vähemalt 2024 aasta keskpaigani, mil kinnisvaraturu aktiveerumist võiks taas toetada majandusaktiivsuse tõus ning Euribori eeldatav langus. 2023. aastal oli Metro Capitali töötajate keskmine arv 6 ja neile maksti töötasu kogusummas 201 062 eurot. Ettevõtte juhataste liikmetele maksti tasu 52 800 eurot.

Metro Capital kontserni peamised suhtarvud ja näitajad

	2023	2022
Müügitulu (€)	303 966	1 890 044
Ärikasum (€)	-318 104	1 162 744
Puhaskasum (€)	-454 153	1 037 489
Varad (€)	26 329 107	25 510 536
Kohustised (€)	25 084 176	23 811 452
Omakapital (€)	1 244 931	1 699 084
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu, %)	-149	55
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu, %)	-105	62
Likviidsuskordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	15	12
ROE (puhaskasum/omakapital, %)	-36	61
Omakapitali määr (omakapital/varad, %)	5	7

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 177 230	2 147 994	2
Finantsinvesteeringud	850 000	500 000	3
Nõuded ja ettemaksed	43 454	443 306	4
Varud	23 982 101	22 405 030	6
Kokku käibevarad	26 052 785	25 496 330	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	199 800	0	8
Materiaalsed põhivarad	76 522	14 206	9
Kokku põhivarad	276 322	14 206	
Kokku varad	26 329 107	25 510 536	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 394 076	1 714 194	10
Võlad ja ettemaksed	113 113	502 413	11
Eraldised	203 284	0	12
Kokku lühiajalised kohustised	1 710 473	2 216 607	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 345 642	20 570 258	10
Võlad ja ettemaksed	2 028 061	1 024 587	11
Kokku pikaajalised kohustised	23 373 703	21 594 845	
Kokku kohustised	25 084 176	23 811 452	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 689 084	651 595	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-454 153	1 037 489	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 244 931	1 699 084	
Kokku omakapital	1 244 931	1 699 084	
Kokku kohustised ja omakapital	26 329 107	25 510 536	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	303 966	1 890 044	14
Muud äritulud	18	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 020	-181 413	15
Mitmesugused tegevuskulud	-199 974	-187 351	16
Tööjõukulud	-339 168	-335 182	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 926	-5 354	9
Muud ärikulud	0	-18 000	
Ärikasum (kahjum)	-318 104	1 162 744	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-200	0	8
Intressitulud	33 344	138	
Intressikulud	-169 192	-125 393	
Muud finantstulud ja -kulud	-1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-454 153	1 037 489	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-454 153	1 037 489	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-454 153	1 037 489	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-318 104	1 162 744	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 926	5 354	9
Muud korrigeerimised	-1	-574	
Kokku korrigeerimised	7 925	4 780	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	399 852	564 876	4
Varude muutus	-287 523	-2 573 152	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-186 016	-489 873	
Kokku rahavood äritegevusest	-383 866	-1 330 625	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-70 242	-13 932	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 550 000	-500 000	3,8
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 000 000	0	3
Laekunud intressid	33 344	138	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-586 898	-513 794	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 984 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-200 000	
Makstud intressid	0	-15 342	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	2 768 658	
Kokku rahavood	-970 764	924 239	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 147 994	1 223 755	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-970 764	924 239	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 177 230	2 147 994	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	10 000	651 595	661 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 037 489	1 037 489
31.12.2022	10 000	1 689 084	1 699 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-454 153	-454 153
31.12.2023	10 000	1 234 931	1 244 931

vt lisa 13

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Metro Capital (edaspidi: emaettevõtte) 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 finantsinvesteeringud). 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. Aruanne on koostatud vastavalt väikese suurusega ettevõtja nõuetele.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Metro Capital OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt (edaspidi: kontsern). Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtteks ei loeta fikseeritud perioodiks asutatud investeerimisettevõtet, mille hääleõigusliku osaniku õigused on väga piiratud.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Konsolideerimise eesmärgil on tütarettevõtete aruandeid vajadusel muudetud selliselt, et need vastaksid emaettevõtte poolt kasutatavatele arvestuspõhimõtetele. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted kajastatakse raamatupidamises ostumeetodil, v.a. sellised äriühendused, mis on toimunud ühise kontrolli all.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena (vaata arvestuspõhimõtet "materiaalne ja immateriaalne põhivara"). Juhul, kui õiglase väärtuse ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse kohe täies ulatuses perioodituluna (kasumiaruandes real "muud finantstulud").

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Rahalähendina 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.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstud tasu õiglase väärtuse. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsinvesteeringu soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. sellised finantsinvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsinvesteeringute ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsinvesteeringu ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsinvesteeringu üleandmine müüjalt ostjale toimub

antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsinvesteeringuid õiglasest väärtuses, v.a. investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglasest väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringud

Õiglasest väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringud hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtipaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasest väärtuses kajastatavate finantsinvesteeringute realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtipaberitelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Finantsinvesteeringute kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsinvesteeringutest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsinvesteeringutega seotud riskidest ja hüvedest.

Üle 3-kuuline tähtajaline deposiit kajastatakse finantsinvesteeringuna korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algelt kajastati.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, 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 kuni NRV piirini alates detailplaneeringu vastuvõtmisest varude soetusmaksumusse.

Varud hinnatakse bilansil lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida kontsern saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügiikulustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel kontsernivälise ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande rea "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

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 nüüdisväärtuses.

Tulu kaupade (kinnisvara) 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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Tähtajalise deposiidi intress kajastatakse deposiidi lõppemisel. 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 järjepideva dividendimakse korral alates kolmandast aastast soodusmaksumäär 14% vastavalt tulumaksuseadusele.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

1. Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud;
2. Tegev ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontodel	877 230	1 947 994
Kuni 3-kuuline deposiit	300 000	200 000
Kokku raha	1 177 230	2 147 994

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2021	0	0
Soetamine	500 000	500 000
31.12.2022	500 000	500 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	500 000	500 000
Soetamine	1 350 000	1 350 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 000 000	-1 000 000
31.12.2023	850 000	850 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	850 000	850 000

Muu lühiajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud 6-kuuline pangadeposiit

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	28 934	28 934	
Ostjatelt laekumata arved	28 934	28 934	*
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 371	7 371	5
Ettemaksed	7 149	7 149	
Tulevaste perioodide kulud	7 149	7 149	
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 454	43 454	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 682	20 682	
Ostjatelt laekumata arved	20 682	20 682	*
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	415 322	415 322	5
Ettemaksed	7 302	7 302	
Tulevaste perioodide kulud	7 302	7 302	
Kokku nõuded ja ettemaksed	443 306	443 306	

* Ostjatelt laekumata arved sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 18 959 (2022: 13 330) eurot, täiendavalt vt lisa 18

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 371	31	415 322	5 622
Üksikisiku tulumaks	0	3 803	0	4 930
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	20
Sotsiaalmaks	0	6 485	0	8 423
Kohustuslik kogumispension	0	393	0	510
Töötuskindlustusmaksed	0	366	0	506
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 371	11 078	415 322	20 011

vt ka lisa 4,11

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	23 982 101	22 363 370
Kinnisvara arendamisel	23 982 101	22 363 370
Ettemaksed varude eest	0	41 660
Kokku varud	23 982 101	22 405 030

Varudena on kajastatud kinnisvara uusarendused Tallinnas. Juhatuse hinnangul ületab varude netorealiseerimismaksumus bilansilist maksumust. Juhatus on koostanud projektitudlikkuse analüüsi, millest nähtub, et projekti aktiivse arendusfaasi ajas edasi nihkumine ei põhjusta bilansis kajastatud varude allahindluse vajadust.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14853812	Tuukri Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16226373	Oru Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16350245	Maarjamäe Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16631091	Parda Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Tuukri Kodu OÜ	3 600	3 600
Oru Maja OÜ	2 500	2 500
Maarjamäe Kodu OÜ	2 500	2 500
Parda Maja OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	11 100	11 100

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2022	0	0
Soetamine	200 000	200 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-200	-200
31.12.2023	199 800	199 800
Kajastatud õiglases väärtuses	199 800	199 800

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	0	11 418	11 418	0	11 418
Akumuleeritud kulum	0	-5 790	-5 790	0	-5 790
Jääkmaksumus	0	5 628	5 628	0	5 628
Ostud ja parendused	0	4 032	4 032	9 900	13 932
Muud ostud ja parendused	0	4 032	4 032	9 900	13 932
Amortisatsioonikulu	0	-4 610	-4 610	-744	-5 354
31.12.2022					
Soetusmaksumus	0	15 450	15 450	9 900	25 350
Akumuleeritud kulum	0	-10 400	-10 400	-744	-11 144
Jääkmaksumus	0	5 050	5 050	9 156	14 206
Ostud ja parendused	68 667	1 575	70 242	0	70 242
Muud ostud ja parendused	68 667	1 575	70 242	0	70 242
Amortisatsioonikulu	-3 434	-3 502	-6 936	-990	-7 926
31.12.2023					
Soetusmaksumus	68 667	17 025	85 692	9 900	95 592
Akumuleeritud kulum	-3 434	-13 902	-17 336	-1 734	-19 070
Jääkmaksumus	65 233	3 123	68 356	8 166	76 522

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	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		ujuv	EUR	2027	*
Pikaajalised laenud kokku	15 700 000		15 700 000					
Pikaajalised võlakirjad								
Investeeringimistõendid	7 039 718	1 394 076	5 645 642		ujuv	EUR	2024-2028	
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 039 718	1 394 076	5 645 642					
Laenukohustised kokku	22 739 718	1 394 076	21 345 642					
	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	ujuv	EUR	2027	*
Pikaajalised laenud kokku	15 700 000			15 700 000				
Pikaajalised võlakirjad								
Investeeringimistõendid	6 584 452	1 714 194	1 288 888	3 581 370	ujuv	EUR	2023-2027	
Pikaajalised võlakirjad kokku	6 584 452	1 714 194	1 288 888	3 581 370				
Laenukohustised kokku	22 284 452	1 714 194	1 288 888	19 281 370				

* Laenu tagatiseks on varudes kajastatud kinnisasjadele seatud hüpoteek summas 16,6 miljonit eurot

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	60 701	60 701	0	0	*
Võlad töövõtjatele	14 997	14 997	0	0	
Maksuvõlad	11 078	11 078	0	0	5
Muud võlad	2 054 398	26 337	2 028 061	0	
Intressivõlad	2 028 061	0	2 028 061	0	
Muud viitvõlad	26 337	26 337	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 141 174	113 113	2 028 061	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	430 681	430 681	0	0	
Võlad töövõtjatele	23 258	23 258	0	0	
Maksuvõlad	20 011	20 011	0	0	5
Muud võlad	1 053 050	28 463	0	1 024 587	
Intressivõlad	1 024 587		0	1 024 587	
Muud viitvõlad	28 463	28 463	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 527 000	502 413	0	1 024 587	

* Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapoolte ees summas 3 533 (2022: 0) eurot, täiendavalt vt lisa 18

Lisa 12 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Kokku eraldised	0	226 265	-22 981	203 284
Sealhulgas:				
Lühiajalised	0	226 265	-22 981	203 284
Garantiieraldis	0	226 265	-22 981	203 284

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	10	10

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustab 1 234 931 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks

kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 246 986 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 987 945 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	303 966	1 890 044
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	303 966	1 890 044
Kokku müügitulu	303 966	1 890 044
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendusprojektide juhtimine	200 698	1 283 800
Kinnisvara vahendamine	2 068	503 873
Kinnisvara üürileandmine	89 540	41 975
Muud tulud	11 660	60 396
Kokku müügitulu	303 966	1 890 044

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-75 020	-181 413
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 020	-181 413

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-62 629	-45 446
Mitmesugused bürookulud	-9 699	-6 216
Koolituskulud	-5 310	-29 382
Juriidilised kulud	-45 714	-46 470
Reklaamikulud	-30 797	-4 636
Muud	-45 825	-55 201
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-199 974	-187 351

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-253 862	-250 910
Sotsiaalmaksud	-85 306	-84 272
Kokku tööjõukulud	-339 168	-335 182
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 959	13 330	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 959	13 330	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 533	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	3 533	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	158 000	158 000	0	10 528	
Kokku laenukohustised	158 000	158 000	0	10 528	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	207 908	1 842 411
Kokku müüdid	207 908	1 842 411

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 664	10 820
Kokku ostetud	17 664	10 820

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	52 800	52 800

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järgselt on jätkunud Pirita tee 28 (Maarjamäe Kodu OÜ) detailplaneeringu kehtestamise ettevalmistamine. Planeeringu joonise ja seletuskirja täpsustamisel juhendatakse Tallina linna asjaomaste ametite edastatud juhistest, mis võtavad arvesse nii Tallinna linna strateegilisi eesmärgi, kui naaberkinnistute soove ja põhjendatud huvisid. Toimub konstruktiivne töö erinevate linnaametitega, et kehtestamisele minev detailplaneering saaks ajakohastatud ning maksimaalselt arvestatud erinevate huvigruppide poolt väljatoodud tähelepanekutega. Linnaametitega suhtluses lähtutakse rangelt läbipaistva koostöö põhimõtetest. Pärast detailplaneeringu kehtestamist planeeritakse lasteaia kinnistu tasuta võõrandamist Tallinna linnale munitsipaallasteaia rajamiseks, mille järele on naabruskonnas suur vajadus.

Tuukri Kodu OÜ omandisse kuuluvatel kinnistutel on detailplaneering jõudmas vastuvõtmise etappi ning ootab Tallinna Linnavalitsuse korraldust.

Parda Maja OÜ-le kuuluva Parda 1b kinnistu osas on jätkumas projekteerimistingimuste väljastamise protsess, mis võimaldaks kinnistule rajada äripindadega majutusasutuse.

Oru Maja OÜ taotleb juba alates 2023. aasta sügisest ehitusluba Narva mnt 120 kinnistule, et rajada sinna äripindadega majutusahoone. 2024. aastal on jätkunud ehitusloa menetlus, mille väljastamise järgselt on plaanis alustada koheselt ka ehitustegevusega.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	560 428	503 538
Finantsinvesteeringud	250 000	500 000
Nõuded ja ettemaksed	71 876	89 884
Kokku käibevarad	882 304	1 093 422
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 100	11 100
Finantsinvesteeringud	890 588	644 149
Nõuded ja ettemaksed	1 919 303	1 810 663
Materiaalsed põhivarad	76 522	14 206
Kokku põhivarad	2 897 513	2 480 118
Kokku varad	3 779 817	3 573 540
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	105 957	108 613
Eraldised	203 284	0
Kokku lühiajalised kohustised	309 241	108 613
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 411 252	1 331 370
Kokku pikaajalised kohustised	1 411 252	1 331 370
Kokku kohustised	1 720 493	1 439 983
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 123 557	773 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 233	1 350 096
Kokku omakapital	2 059 324	2 133 557
Kokku kohustised ja omakapital	3 779 817	3 573 540

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	448 926	2 047 469
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 020	-181 413
Mitmesugused tegevuskulud	-191 930	-186 772
Tööjõukulud	-339 168	-335 181
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 926	-5 354
Muud ärikulud	0	-18 000
Kokku ärikasum (-kahjum)	-165 118	1 320 749
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	46 439	15 644
Intressitulud	124 328	102 029
Intressikulud	-79 882	-88 326
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-74 233	1 350 096
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 233	1 350 096

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-165 118	1 320 749
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 926	5 354
Kokku korrigeerimised	7 926	5 354
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 008	-27 054
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	200 628	25 736
Kokku rahavood äritegevusest	61 444	1 324 785
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-70 241	-13 932
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-950 000	-866 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 000 000	0
Laekunud intressid	15 687	27
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 554	-882 405
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-200 000
Makstud intressid	0	-15 342
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-215 342
Kokku rahavood	56 890	227 038
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	503 538	276 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 890	227 038
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	560 428	503 538

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	10 000	773 461	783 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 350 096	1 350 096
31.12.2022	10 000	2 123 557	2 133 557
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-11 100	-11 100
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-423 372	-423 372
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	10 000	1 689 085	1 699 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-74 233	-74 233
31.12.2023	10 000	2 049 324	2 059 324
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-11 100	-11 100
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-803 293	-803 293
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	10 000	1 234 931	1 244 931

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2024

Metro Capital OÜ (registrikood: 14891439) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN KIVISAAR	Juhatuse liige	29.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Metro Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Metro Capital OÜ ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust 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 kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbi viidud 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 konsolideeritud raamatupidamise

aastaruande 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni 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 kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

29. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Metro Capital OÜ (registrikood: 14891439) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	29.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 689 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-454 153
Kokku	1 234 931
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 234 931
Kokku	1 234 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	435198	96.94%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2068	0.46%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	metro@metro.ee