

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: KMI Partners OÜ

registrikood: 12467529

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	15
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	15
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	16
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

KMI Partners OÜ loodi 2013. aastal ning ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus läbi 51% osalusega tütarettevõtte Krillimäe Invest OÜ.

Krillimäe Invest OÜ alustas oma äritegevusega 2013. aastal ning põhitegevuseks on elamuarendus Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal. Ettevõtte on ehitanud 5 ridamaja Laaneveere teel, Viimis vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal. 2019. aastal lõpetati 2 ridamaja ehitusega.

Aruandeaasta konsolideeritud müügitulu oli 1 799 tuhat eurot (2019: 1 551 tuhat eurot) ning aruandeaasta konsolideeritud puhaskahjum oli 147 tuhat eurot (2019: 42 tuhat eurot), millest emaettevõtja osa 2020. aastal 75 (2019: 21) tuhat eurot.

Kontsernis ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei makstud.

Aasta kokkuvõttes vähenes Tallinnas 2019. aastaga võrreldes korteritehingute arv 9% võrra ehk esimest korda pärast 2015. aastat sõlmiti alla 9000 tehingu aastas. Oodatud hinnalanguse asemel nägime hoopis 8,6% suurst kasvu tugevat ruutmeetrihinnas 1893€/m²-lt 2055€/m²-ni. Uusarenduskortereid müüdi 150 võrra rohkem kui mullu, samas kui järelturul nägime ligi 15% suurst langust. Taoline struktuurne muutus tõi kaasa uusarenduste osakaalu suurenemise 28,5%-lt 33,0%-ni ning uued hinnarekordid.

Statistikaameti andmetel langes Eesti majandus 2020. aastal 2,9%. Majanduslangust mõjutasid eelkõige töötlev tööstus, kaubandus ning majutus ja toitlustus ehk sektorid mis said COVID-19 pandeemiast ja sellega seotud piirangutest enim kannatada. Ettevõtet puudutas kõige rohkem COVID-19 pandeemia algusaeg, kevad 2020. Inimesed olid siis tuleviku osas ettevaatlikud ning tehingute aktiivsus oli madal. Tehingute aktiivsus taasutus suvel 2020 ning aasta kokkuvõtteks hoopis tehingute arv kasvas võrreldes 2019. aastaga. Ettevõttele COVID-19 ei tekitanud probleeme majandustegevuses ning arendustegevus jätkub.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	555	43	
Nõuded ja ettemaksed	1	162	2
Varud	1 105	2 866	3
Kokku käibevarad	1 661	3 071	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 198	4 193	5
Kokku põhivarad	4 198	4 193	
Kokku varad	5 859	7 264	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 097	6
Võlad ja ettemaksed	4	165	7
Kokku lühiajalised kohustised	4	1 262	
Kokku kohustised	4	1 262	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10	10	9
Ülekurss	1 756	1 756	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 336	1 357	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75	-21	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 027	3 102	
Vähemusosalus	2 828	2 900	
Kokku omakapital	5 855	6 002	
Kokku kohustised ja omakapital	5 859	7 264	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 799	1 551	10
Muud äritulud	1	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 840	-1 499	11
Mitmesugused tegevuskulud	-74	-74	12
Ärikasum (kahjum)	-114	-22	
Muud finantstulud ja -kulud	-33	-20	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-147	-42	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-147	-42	
Emaettevõtte aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-75	-21	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-72	-21	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-114	-22	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	161	-137	2
Varude muutus	1 761	59	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-162	-232	7
Kokku rahavood äritegevusest	1 646	-332	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4	-74	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4	-74	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	1 218	6
Saadud laenude tagasimaksed	-1 104	-930	6
Makstud intressid	-33	-20	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 130	268	
Kokku rahavood	512	-138	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43	181	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	512	-138	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	555	43	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	10	1 756	0	1 357	2 921	6 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-21	-21	-42
31.12.2019	10	1 756	0	1 336	2 900	6 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-75	-72	-147
31.12.2020	10	1 756	0	1 261	2 828	5 855

Täiendav informatsiooni omakapitali muutuste osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KMI Partners OÜ (edaspidi: Emaettevõtte) 2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad KMI Partners OÜ (edaspidi: Emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas 5.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulusid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdud kauba kulu määramisel müüdud osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel hinnatakse igal bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Kui kinnisvarainvesteering muutub omaniku poolt kasutatavaks, liigitatakse ta ümber materiaalseks põhivaraks ja selle kinnisvara soetusmaksumuseks loetakse kinnisvara õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeval. Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutatavaks, klassifitseeritakse materiaalseks põhivaraks ja kajastatakse soetusmaksumuses kuni ehituse või arenduse lõpuni. Siis klassifitseeritakse see ümber ja kajastatakse edaspidi kinnisvarainvesteeringuna.

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis materiaalse põhivara ümberhindlusena. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse tulu kasumiaruandes.

Ümberliigitamine varudest kinnisvarainvesteeringuks teostatakse ehitus- või arendusprotsessi lõpus.

Ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringutest varudeks teostatakse müügi eesmärgil arenduse alguses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitte-realiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1	1
Ostjatelt laekumata arved	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	1	1
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	160	160
Ostjatelt laekumata arved	160	160
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	162	162

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pooleliolev ehitis	776	712
Müügivalmis ehitis	329	2 154
Kokku varud	1 105	2 866

Seisuga 31.12.2020 kajastati varudena 4 krunti (seisuga 31.12.2019: 4 krunti) ning 1 ridaelamuboksi (seisuga 31.12.2019: 13 ridaelamuboksi). 2020. aastal müüdi 11 korterit (2019: 9 korterit).

Varud on panditud laenukohustuse tagatiseks, vt ka lisa 6.

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12434330	Krillimäe Invest OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	51	51

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Krillimäe Invest OÜ	3 100	-75	3 025
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 100	-75	3 025

14.06.2013 sõlmiti emaettevõtte ning mittekontrolliva osapoole vahel leping, millega mittekontrolliv osapool teostas Krillimäe Invest OÜ osakapitali mitterahalise sissemakse summas 2 345 tuhat eurot, millega saavutas tütaretevõtjas 49%-lise vähemusosaluse. Mittekontrolliva osapoole investering on konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes veerus "Vähemusosalus" algsaldos.

Samaaegselt teostas ka emaettevõtja KMI Partners OÜ täiendava rahalise ja mitterahalise sissemakse Krillimäe Invest OÜ osakapitali kogusummas 2 520 tuhat eurot.

Vt ka lisa 9.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 193
Ostud ja parendused	5
31.12.2020	4 198

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5	-8

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud väliste ekspertide hinnanguid. Seisuga 31.12.2020 baseerub kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus sõltumatute osapoolte vahelisel turutehingul, mis teostati 2013. aastal ning millele on lisatud lisakulutused 2019. ja 2020. aastal ning mille osas on arvesse võetud võimalikke muutusi kinnisvaraturul.

Juhatuse hinnangul ei ole kinnisvaraturu muutuste mõju 31.12.2020 ja 31.12.2019 õiglase väärtuse määramisel olnud oluline.

Lisa 6 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	1 037	1 037			6 kuu Euribor + 4,95%	EUR	10. mai 2021
Lühiajalised laenud kokku	1 037	1 037					
Muud laenukohustised							
Lühiajaline laen	60	60			6%	EUR	
Muud laenukohustised kokku	60	60					
Laenukohustised kokku	1 097	1 097					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	1 105	2 866
Kokku	1 105	2 866

Seisuga 31.12.2019 oli Kontsernil pangalaen summas 1 037 tuhat eurot. Laenu tagasimaksetähtaeg oli mais 2021. aastal. Laenu intress oli 6 kuu Euribor + 4,95% aastas. Laenu tagatiseks oli pandud müümata ridaelamuboksid. Kontsern tagastas laenu aruandeaastal.

Lisaks sai kontsern sai 2019. aastal lühiajalist laenu summas 120 tuhat eurot, millest 60 tuhat tasus 2019. aastal ja 60 tuhat 2020. aasta jaanuaris. Laen oli 6%-lise intressiga.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1	1
Muud võlad	3	3
Muud viitvõlad	3	3
Kokku võlad ja ettemaksed	4	4
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	133	133
Maksuvõlad	24	24
Muud võlad	7	7
Intressivõlad	4	4
Muud viitvõlad	3	3
Saadud ettemaksed	1	1
Kokku võlad ja ettemaksed	165	165

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 009	1 069
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	252	267
Kokku tingimuslikud kohustised	1 261	1 336

Maksuhalduril on õigus kontrollida Kontserni maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2020. ja 2019. aastal ei viidud läbi Kontserni maksude kontrolli.

Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Vaata ka lisa 9.

Lisa 9 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	10	10
Osade arv (tk)	9	9

Ettevõtte loodi osakapitaliga 3 tuhat eurot, mis oli tasutud pangakontole. Osakapitali sissemaksmise ja suurendamise käigus emiteeriti 8 uut osa erinevate nimiväärtusega kokku summas 10 tuhat eurot ning ülekursiga kokku summas 2 514 tuhat eurot. Osade ja ülekursi eest tasuti rahas kokku 1 965 tuhat eurot ja mitterahalise sissemaksena summas 559 tuhat eurot. Nõue tasuti 2013. aastal.

Võimalike dividendide väljamaksmise osas vaata lisa 8.

Lisa 10 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 799	1 551
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 799	1 551
Kokku müügitulu	1 799	1 551
Müügitulu tegevusalade lõikes		
41101 Hoonestusprojektide arendus (41101)	1 799	1 551
Kokku müügitulu	1 799	1 551

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müüdnud korterite kulu	1 840	1 499
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 840	1 499

Müüdnud korterite kulu 2020. aastal oli 1 840 tuhat (2019: 1 499 tuhat) eurot.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Kinnisvaraga seotud kulud	23	20
Reklaami- ja müügikulud	43	48
Auditikulud	3	3
Muud kulud	5	3
Kokku mitmesugused tegevuskulud	74	74

Lisa 13 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Seotud osapoolteks on:

- Kontserni juhatuse liikmed ja nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse liikmed;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

Kontserni omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli Kontserni tegevuse üle. Juhatuse liikmetele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu.

2019. aastal saadi laenu seotud osapoolelt summas 120 tuhat eurot, millest 60 tuhat eurot tagastati 2019. aastal ja 60 tuhat eurot 2020. aasta jaanuaris (vt lisa 6).

2020. aastal ei ole toimunud tehinguid omanike või muude seotud osapooltega.

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	0	1
Kokku käibevarad	0	1
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 758	1 758
Kokku põhivarad	1 758	1 758
Kokku varad	1 758	1 759
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1	1
Kokku lühiajalised kohustised	1	1
Kokku kohustised	1	1
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10	10
Ülekurss	1 756	1 756
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8	-7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1	-1
Kokku omakapital	1 757	1 758
Kokku kohustised ja omakapital	1 758	1 759

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused tegevuskulud	-1	-1
Kokku äriksam (-kahjum)	-1	-1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1	-1
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1	-1

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1	-1
Kokku rahavood äritegevusest	-1	-1
Kokku rahavood	-1	-1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1	-1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	1

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	10	1 756	0	-7	1 759
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1	-1
31.12.2019	10	1 756		-8	1 758
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiiline väärtus					-1 758
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					3 101
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019					3 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		-1	-1
31.12.2020	10	1 756		-9	1 757
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiiline väärtus					-1 758
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					3 028
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020					3 027

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2021

KMI Partners OÜ (registrikood: 12467529) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOAKIM JOHAN HELENIUS	Juhatuse liige	30.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KMI Partners OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt KMI Partners OÜ ja selle tütaretevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutsete arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustavat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi 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 pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Verner Uibo
Vandeauditor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

30. märts 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

KMI Partners OÜ (registrikood: 12467529) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	30.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75
Kokku	1 261
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 261
Kokku	1 261

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Faks	+372 6679201
E-posti aadress	legal@trigoncapital.com