

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: KMI Partners OÜ

registrikood: 12467529

tänavanimi, maja number: Viru väljak 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 66792901

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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. 2015. aastal lõpetas ettevõtte teise ridamaja ehitusega Laaneveere teel, Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal ning alustas kolmanda ridamaja ehitusega. 2016. aasta lõpuks on valminud kolmas ridamaja ning 2017. aastal plaanitakse alustada 4 uue ridamaja ehitusega.

Ehitusega alustati 2013. aastal, kui osteti maa, millest osa plaaniti müüa kruntidena ja osale arendada ridaelamuid, paarismaju ja eramaju. 2016. aastal müüdi 2 korterit (2015: 3 korterit) esimesest majast, 8 korterit (2015: 5 korterit) teisest majast ning 7 korterit kolmandast majast. Maja koosneb 14 korterist suurusega 120,1-136,5 m².

Aruandeaasta konsolideeritud puhaskasum oli 62 tuhat eurot (2015: 0 eurot).

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2016. ja 2015. aastal tasusid ei makstud.

Aastal 2016 tõusis keskmine ruutmeetri hind Tallinnas 4.7% võrreldes 2015. aastaga, mis on oluliselt aeglasem kui varasematel aastatel, kuid siiski selge hinna kasv. Samas tõusis kasutusloa saanud uute korterite arv 22.4% ning jõudis selgelt viimase 6 aasta kõrgeimale tasemele, mis tähendab, et 2016. aastal jõudis müüki rekordiline kogus uusi kortereid. Seega võib eeldada, et 2016. aasta keskmine ruutmeetri hinna kasv on peamiselt tingitud just uute korterite müügi osakaalu suurenemisest ning uute korterite enda hind suurenenud konkurentsist otseselt ei kasvanud. 2016. aastal alustati Tallinnas 1 682 uue eluruumi ehitamist, mis on 30.2% vähem kui varasemal aastal. Kuna ehitusperiood jääb uusarenduste puhul tavaliselt suurusjärku 1 aasta, siis võib eeldada, et 2017. aastal väheneb oluliselt müüki jõudvate uute korterite arv. Me ei näe 2017. aastal kinnisvaraturul väga suuri muutusi, kuid ootame mõõdukat konkurentsi vähenemist, mis võib veidi kiirendada olemasolevate korterite müüki ning avaldada mõningast positiivset survet korterite hindadele. 2016. aastal oli euribor negatiivne ning kohustuste intressimääraks oli pankade intressimarginaal. Me ei pea tõenäoliseks euribori olulist kasvu 2017. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 111	282	
Nõuded ja ettemaksed	2	20	2
Varud	2 389	4 327	3
Kokku käibevarad	3 502	4 629	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 112	4 112	6
Kokku põhivarad	4 112	4 112	
Kokku varad	7 614	8 741	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1	1 172	7
Võlad ja ettemaksed	64	142	8
Kokku lühiajalised kohustised	65	1 314	
Kokku kohustised	65	1 314	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	13	13	10
Ülekurss	2 514	2 514	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 301	1 301	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 890	3 828	
Vähemusosalus	3 659	3 599	
Kokku omakapital	7 549	7 427	
Kokku kohustised ja omakapital	7 614	8 741	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 422	1 006	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 174	-891	12
Mitmesugused tegevuskulud	-106	-87	13
Ärikasum (kahjum)	142	28	
Muud finantstulud ja -kulud	-20	-27	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	122	1	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122	1	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	62	0	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	60	1	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	142	28	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18	135	
Varude muutus	1 938	-1 506	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-77	8	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	2 021	-1 334	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1	1 583	7
Saadud laenude tagasimaksed	-1 172	-411	7
Makstud intressid	-21	-28	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 192	1 144	
Kokku rahavood	829	-190	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	282	472	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	829	-190	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 111	282	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2014	13	2 514	1 301	3 598	7 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1	1
31.12.2015	13	2 514	1 301	3 599	7 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	62	60	122
31.12.2016	13	2 514	1 363	3 659	7 549

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KMI Partners OÜ (edaspidi: Emaettevõtte) 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 lisa 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. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu 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 tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse 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 akumulieeritud 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 vähendamisenä.

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 osapoolele. 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 õiglasest 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. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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 ettevõtete 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.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2	2	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	20	20	

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pooleliolev ehitis	1 218	2 779
Müügivalmis ehitis	1 171	1 548
Kokku varud	2 389	4 327

Kontsern klassifitseeris 2015. aastal 1 523 tuhande euro eest maad koos lisakuludega kinnisvarainvesteeringutest varudeks, kuna alustati kinnisvara arendamist tulevikus müümiseks (lisa 5). 2016. aastal tegeleti ettevalmistava tööga ja ehitamisega plaanitakse alustada 2017. aastal.

Seisuga 31.12.2016 kajastati varudena 4 krunti ja 2 müügivalmis järgmise etapi ridaelamut (seisuga 31.12.2015: 4 krunti, 2 müügivalmis ridaelamut ja 1 pooleliolev ridaelamu). 2016. aastal sai täielikult müüdud esimene ridaelamu, millest müüdi 2 korterit (2015: 5 korterit). Teisest majast müüdi 2016. aastal 8 korterit (2015: 5 korterit) ja kolmandast 7 korterit (2015: 0 korterit). Igas ridaelamus on 14 korterit. Valmisolevatest majadest on seisuga 31.12.2016 müümata vastavalt 2 korterit teisest ja 7 korterit kolmandast majast (31.12.2015: 2 korterit esimesest ja 9 korterit teisest majast).

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on 2017. aastal müüdud 1 korter teisest majast ja 1 korter kolmandast majast ning seega müümata on veel 1 korter teisest majast ja 6 korterit kolmandast majast.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	54	20	0
Ettemaksukonto jääk	2		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	54	20	

Vaata lisaks lisa 2 ja 8.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12434330	Krillimäe Invest OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	51	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Krillimäe Invest OÜ	3 830	60	3 890
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 830	60	3 890

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 tütarettevõtjas 49%-lise vähemusosaluse. Mittekontrolliva osapoole investeering 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.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	5 635
Muud muutused	-1 523
31.12.2015	4 112
31.12.2016	4 112

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5	-7

2015. aastal klassifitseeriti 1 523 tuhande euro eest kinnisvara kinnisvarainvesteeringust ümber varudeks, kuna kontsern arendab seda tuleviku müügi eesmärgil (lisa 3).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud väliste ekspertide hinnanguid. 31.12.2016 ja 31.12.2015 kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatute osapoolte vahelisel turutehingul, mis teostati 2013. aastal ning mille osas on 2016. ja 2015. aastal arvesse võetud võimalikke muutusi kinnisvaraturul. Kinnisvaraturu muutuste mõju 31.12.2016 ja 31.12.2015 õiglase väärtuse määramisel ei olnud oluline.

Lisa 7 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	1	1			5%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	1	1					
Laenukohustised kokku	1	1					
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen 1	613	613			4,5%+EURIBOR	EUR	10.10.2016
Pangalaen 2	559	559			5,4%+EURIBOR	EUR	10.09.2017
Lühiajalised laenud kokku	1 172	1 172					
Laenukohustised kokku	1 172	1 172					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Muud varad	0	2 887
Kokku	0	2 887

2015. aastal võeti 2 pangalaenu 2 ridaelamu ehitamiseks. Esimene laen võeti summas 1 025 tuhat eurot ning seda tagastati 2015. aastal summas 412 tuhat eurot ja 2016. aastal 613 tuhat eurot. Teine laen võeti 2015. aastal summas 559 tuhat eurot. Teise laenu kasutuselevõtmata osa seisuga 31.12.2015 on 482 tuhat eurot. 2016. aastal seda laenu täiendavalt kasutusele ei võetud ning maksti tagasi summas 559 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2015 olid mõlemad laenud kajastatud lühiajalistena, kuna laenud kuulusid tagasimaksmisele proportsionaalselt nende tagatiseks oleva kinnisvara müümisel. Kontsern prognoosis 2016. aastal mõlema laenu tagatiseks oleva kinnisvara osalist müümist.

2016. aastal maksti pangalaenudele intresse ja lepingutasusid kokku 21 tuhat (2015: 28 tuhat) eurot.

2016. aastal võttis Konsern 1 tuhat eurot lühiajalist laenu intressiga 5% aastas.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7	7	0	0
Maksuvõlad	54	54	0	0
Muud võlad	1	1	0	0
Muud viitvõlad	1	1	0	0
Saadud ettemaksed	2	2	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	64	64		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	113	113		
Muud võlad	2	2		
Saadud ettemaksed	27	27		
Kokku võlad ja ettemaksed	142	142		

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 090	1 041
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	273	260
Kokku tingimuslikud kohustised	1 363	1 301

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2016. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli.

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

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	13	13
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. Nimetatud nõue tasuti 2013. aastal ja on konsolideeritud rahavoogude aruandes kajastatud real: Muud laekumised finantseerimistegevusest.

Võimalike dividendide väljamaksmise osas vaata lisa 9.

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 422	1 006
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 422	1 006
Kokku müügitulu	2 422	1 006
Müügitulu tegevusalade lõikes		
41101 Hoonestusprojektide arendus (41101)	2 422	1 006
Kokku müügitulu	2 422	1 006

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Müüdnud korterite kulu	2 174	891
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 174	891

Müüdnud korterite kulu 2016. aastal oli 2 174 tuhat (2015: 891 tuhat) eurot.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Kinnisvaraga seotud kulud	48	37
Reklaami- ja müügikulud	43	37
Õiguskulud	11	7
Auditikulud	2	4
Mitmesugused bürookulud	2	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	106	87

Lisa 14 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.

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 523	2 523
Kokku põhivarad	2 523	2 523
Kokku varad	2 523	2 523
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1	0
Võlad ja ettemaksed	0	1
Kokku lühiajalised kohustised	1	1
Kokku kohustised	1	1
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	13	13
Ülekurss	2 514	2 514
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5	-3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2
Kokku omakapital	2 522	2 522
Kokku kohustised ja omakapital	2 523	2 523

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused tegevuskulud	0	-2
Kokku ärikasum (-kahjum)	0	-2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	-2
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	0	-2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1	0
Kokku rahavood äritegevusest	-1	-2
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1	0
Kokku rahavood	0	-2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-2

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	13	2 514	-3	2 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2	-2
31.12.2015	13	2 514	-5	2 522
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-2 523
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				3 831
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015				3 830
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0
31.12.2016	13	2 514	-5	2 522
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-2 523
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				3 891
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016				3 890

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2017

KMI Partners OÜ (registrikood: 12467529) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	31.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KMI Partners OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt KMI Partners OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- 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 oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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.

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortevõtte seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortevõtte seaduse eetikanõuetele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 6, milles on toodud Kontserni varade mahust 47% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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 hea raamatupidamistavaga 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.

Vandeaudiitori 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 arvamus. 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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 toiminud 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.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. märts 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

KMI Partners OÜ (registrikood: 12467529) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	31.03.2017
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	31.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62
Kokku	1 363
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 363
Kokku	1 363

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62
Kokku	1 363
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 363
Kokku	1 363

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Faks	+372 66792901
E-posti aadress	legal@trigoncapital.com