

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Trigon KMI Holding OÜ

registrikood: 12475151

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 18

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	7
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Trigon KMI Holding OÜ on holdingettevõtte, mis läbi osaluse KMI Partners OÜ-s omab investeringut Viimsis kinnisvara arendamisega tegelevas ettevõttes Krillimäe Invest OÜ. 2023. aastal omandas ettevõtte lisaks osaluse Sääse Korterid OÜ-s. 2023. ja 2022. aastal ettevõtte müügitulu ei saanud ning töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud.

Trigon KMI Holding OÜ omab 12,624% KMI Partners OÜ-st, mis omakorda omab 100% Krillimäe Invest OÜ-st. Ettevõtte on ehitanud 7 ridamaja Laaneveere teel, Viimis vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal. 2021. aasta suvel alustati kuuenda ning seitsmenda ridamaja ehitusega aadressidel Laaneserva 2 ja Laaneserva 4. Kummaski ridaelamus on 11 boksi. Ridaelamud valmisid 2022. aasta novembris ning kõik 22 asjaõiguslepingut sõlmiti samas kuus. Laaneveere projekt võeti klientide osas hästi vastu. 2021. aastal jagunes Ettevõttest välja 9 kinnistut ning Ettevõttesse jäi 8 kinnistut. Kahele kinnistule (Laaneserva 2 ja Laaneserva 4) ehitati ridaelamud ning ülejäänud 6 kinnistut müüdi 2022. aasta juunikuus.

2023. aasta kokkuvõttes langes Tallinnas eelmise aastaga võrreldes korteritehingute arv 1 139 võrra ehk kokku sõlmiti 8 512 korterimandi tehingut. Seega langes tehingute arv 11.8%. Hoolimata tehinguaktiivsuse langusest jätkas korterite keskmine ruutmeetri hind kasvu, tõustes aastaga 6,1% ehk ruutmeetri hind kasvas 2 899 eurolt 3 067 eurole. Hoolimata nõudluse langusest on Tallinna korterite keskmine ruutmeetri hinna tõus seletatav asjaoluga, et 2023. aastal vormistati varasemalt uusarendustes sõlmitud võlaõiguslikud lepingud asjaõiguslikeks lepinguteks, mis samas kui tehingute arv järelturu korteritega vähenes (ehk proportsionaalselt moodustasid kallima ruutmeetri hinnaga uusarenduste müügid suurema osa tehingute struktuurist kui varasemal aastal). Kinnisvaraturgu hoiab endiselt surve all kõrged intressimäärad, mis on muutnud ühelt poolt laenu(teenindamise) kallimaks ning teisalt on tekkinud stabiilset rahavoogu eelistavatele investoritele mõistlik alternatiiv võlakirjade näol, mida nullintressikeskkond ei pakkunud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1	3	
Kokku käibevarad	1	3	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	336	522	2
Kokku põhivarad	336	522	
Kokku varad	337	525	
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	368	335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34	187	
Kokku omakapital	337	525	
Kokku kohustised ja omakapital	337	525	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	-1	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-186	-15	2
Muud finantstulud ja -kulud	153	202	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34	187	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34	187	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon KMI Holding OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, väljaarvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Alates 2015. aastast kajastatakse finantsinvesteeringuid bilansis nende õiglases väärtuses. Kasumid ning kahjumid finantsinvesteeringutelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. Kuni 2014. aastani kajastati finantsinvesteeringuid soetusmaksumuses.

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 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

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 netosummal. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise tulumaksustatud dividendide väljamakseni. 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 ettevõtetele 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.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);

c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	537	537
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-15	-15
31.12.2022	522	522
Kajastatud õiglasest väärtuses	522	522
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	522	522
Soetamine	333	333
Müük müügihinnas või lunastamine	-333	-333
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-186	-186
31.12.2023	336	336

Seisuga 31.12.2022 kuulus Trigon KMI Holding OÜ-le 18,928% KMI Partners OÜ osakapitalist. 2023. aastal müüs ettevõtte 6,302%-lise osaluse ettevõttes KMI Partners OÜ. Seisuga 31.12.2023 kuulub Trigon KMI Holding OÜ-le 12,624% KMI Partners OÜ osakapitalist.

2023. aastal omandas ettevõtte 7,76% osaluse Sääse Korterid OÜ-s.

2023. aastal saadi ümberhindlusest kahjumit 186 tuhat eurot (2022: kahjum 15 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 on investeering hinnatud ümber õiglasest väärtusesse.

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	267	418
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	67	104
Kokku tingimuslikud kohustised	334	522

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2023. ja 2022. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Vaata ka lisa 4.

Lisa 4 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	3
Osade eest on tasutud rahalise sissemaksiga.		

Ettevõtte maksis 2023. aasta esimeses kvartalis osanikele välja dividende 155

tuhat eurot (2022: kolmandas kvartalis 200 tuhat eurot).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 moodustas 334 tuhat eurot (31.12.2022: 522 tuhat eurot).

Lisa 5 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Trigon Capital AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte AS Trigon Capital ning emaettevõtte teised konsolideerimisgrupi ettevõtted;
- Sidusettevõtted;
- Ettevõtte juhatuse liige ja tema lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollib juhatuse liige;
- 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. Trigon Capital AS, kes omab 100% hääleõigusest, loetakse seetõttu olulist mõju omavaks osapoolteks.

Juhatusel liikmetele ei maksta juhatuse osalemise eest eraldi tasu.

2023. aastal ei ole toimunud tehinguid omanike või muude seotud osapooltega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Trigon KMI Holding OÜ (registrikood: 12475151) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOAKIM JOHAN HELENIUS	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34
Kokku	334
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	334
Kokku	334