

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Krillimäe Invest OÜ

**registrikood:** 12434330

**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  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 3 Varud                                | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                      | 9  |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 10 |
| Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 10 |
| Lisa 9 Osakapital                           | 10 |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 11 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 11 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                    | 12 |
| Aruande allkirjad                           | 13 |
| Vandeauditori aruanne                       | 14 |

## Tegevusaruanne

Krillimäe Invest OÜ alustas oma äritegevusega 2013. aastal ning põhitegevuseks on elamuarendus Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal.

Ettevõtte on ehitanud 3 ridamaja Laaneveere teel, Viimis vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal ning 2017. aastal tegeleti ettevalmistavate tegevustega järgmise 4 ridamajast koosneva etapi alustamiseks. 2018. aasta alguses alustati neljanda ridamaja ehitusega.

Aruandeaasta puhaskasum oli 34 tuhat eurot (2016: 122 tuhat eurot).

2017. aastal ostis Ettevõtte tagasi oma osasid, makstes nende eest 1 500 tuhat eurot.

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2017. ja 2016. aastal tasusid ei makstud.

Ehituslubade arvu kiire kasv viitab kinnisvaraturu jätkuvalle aktiivsusele. Võrreldes eelmise aastaga on huvi suurenenud eelkõige uute elumajade rajamise vastu. Selle tarbeks on tänavu väljastatud pea viiendiku võrra rohkem ehituslubasid, kui mullu samal ajal. Seejuures on Tallinnasse rajatavate elamute lubade arv pea kahekordistunud. Korteritehingute käive suurenes eelmise 2016. aastaga võrreldes 16,9%. Suure käibekasvu taga oli kasvanud tehingute arvu ja hinna kõrval aktiivne uusarenduste turg eelkõige Tallinnas ja selle ümbruses. Uusarenduste korterid on keskmisest kallima hinnaga ja toovad kaasa suurema rahalise käibe.

Elamuehituse kiirel kasvul on hulk objektiivseid põhjuseid. Kõigepealt püsib olukord tööturul äärmiselt soodne. Eesti tööhõive määr küündib täna pea 67%-ni, olles sellega üks kõige kõrgematest kogu Euroopa liidus. Keskmine brutopalk on viimase kolme aasta jooksul suurenenud enam kui viiendiku võrra. Teise suure põhjusena, hoolimata majanduskasvu kiirenemisest, püsib Euroopa keskpanga rahapoliitika endiselt väga leebe ja intressimäärad seetõttu madalad. Eesti Panga andmetel oli uute eluasemelaenude intressimäär 2017. aasta lõpus 2,3%. Samas suuruses ehk vahemikus 2,2-2,4% on eluasemelaenude intressimäär püsinud kogu aasta jooksul. Madal nominaalne intressimäär soosib kinnisvaraturu aktiivsust. Lähiperspektiivis ei prognoosita intressimäära kasvamist.

Kinnisvaraturu kiire kasvu taga on demograafia: täna on parimasse koduostmisikka jõudnud laulva revolutsiooni aegne arvukas põlvkond. Nimelt moodustab valdava enamuse kodulaenu taotlejatest just 25-34-aastaste vanuserühm, kelle hulk on täna suurim alates 2000ndate aastate algusest.

Me ei näe 2018. aastal kinnisvaraturul väga suuri muutusi, kuid ootame mõõdukat pakkumise ning konkurentsi suurenemist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2017   | 31.12.2016   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevarad                                   |              |              |         |
| Raha                                         | 549          | 1 110        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 15           | 2            | 2,4     |
| Varud                                        | 1 434        | 2 389        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 998</b> | <b>3 501</b> |         |
| Põhivarad                                    |              |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 112        | 4 112        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 112</b> | <b>4 112</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 110</b> | <b>7 613</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |              |              |         |
| Kohustised                                   |              |              |         |
| Lühiajalised kohustised                      |              |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 26           | 63           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>26</b>    | <b>63</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>26</b>    | <b>63</b>    |         |
| Omakapital                                   |              |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 20           | 20           | 9       |
| Ülekurss                                     | 4 848        | 4 848        | 9       |
| Oma osad                                     | -1 500       | 0            | 9       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 682        | 2 560        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 34           | 122          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>6 084</b> | <b>7 550</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 110</b> | <b>7 613</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2017      | 2016       | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------|------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 180     | 2 422      | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 062    | -2 174     | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -72       | -106       | 12      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>46</b> | <b>142</b> |         |
| Intressikulud                               | 0         | -20        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -12       | 0          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>34</b> | <b>122</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>34</b> | <b>122</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Krillimäe Invest OÜ (Ettevõtte) 2017. aasta 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.

Ettevõtte 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §62a 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.

### 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 laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 müüdü kauba kulu määramisel müüdü 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 tavapärasest 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 õiglasest väärtusest. 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest 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 õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, 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 õiglane 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 ettevõttes 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 kohustusi, 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 kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitte-realiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### 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, 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 1.01.2015 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 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.

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.

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)

|                                    | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|------------|----------------|---------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 15         | 15             | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>15</b>  | <b>15</b>      |         |
|                                    |            |                |         |
|                                    | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2          | 2              | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2</b>   | <b>2</b>       |         |

## Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

|                    | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|--------------------|--------------|--------------|
| Pooleliolev ehitis | 1 299        | 1 218        |
| Müügivalmis ehitis | 135          | 1 171        |
| <b>Kokku varud</b> | <b>1 434</b> | <b>2 389</b> |

2017. aastal tegeleti ettevalmistava tööga ja 2018. aasta alguses alustati järgmise ridamaja ehitamisega.

Seisuga 31.12.2017 kajastati varudena 4 krunti ja 1 müügivalmis ridaelamu (seisuga 31.12.2016: 4 krunti, 2 müügivalmis ridaelamut). 2017. aastal sai täielikult müüdud teine ridaelamu, millest müüdi 2 korterit (2016: 8 korterit). Kolmandast ridaelamust müüdi 6 korterit (2016: 7 korterit). Igas ridaelamus on 14 korterit. Valmisolevatest majadest on seisuga 31.12.2017 müümata 1 korter kolmandast majast (31.12.2016: 2 korterit teises ja 7 korterit kolmandast majast).

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |           | 31.12.2016 |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 4          | 0         | 0          | 54        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 11         |           | 2          |           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>15</b>  | <b>0</b>  | <b>2</b>   | <b>54</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |       |
|-------------------------|-------|
|                         |       |
| <b>31.12.2015</b>       | 4 112 |
| <b>31.12.2016</b>       | 4 112 |
| <b>31.12.2017</b>       | 4 112 |

|                                                 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------------------|------|------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -6   | -5   |

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud väliste ekspertide hinnanguid. 31.12.2017 ja 31.12.2016 kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatute osapoolte vahelisel turutehingul, mis teostati 2013. aastal ning mille osas on 2017. ja 2016. aastal arvesse võetud võimalikke muutusi kinnisvaraturul. Juhatuse hinnangul ei ole kinnisvaraturu muutuste mõju 31.12.2017 ja 31.12.2016 õiglase väärtuse määramisel olnud oluline.

## Lisa 6 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |              |            |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                       | 31.12.2017   | 31.12.2016 |
| Muud varad                                            | 1 299        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 299</b> | <b>0</b>   |

Ettevõttel on sõlmitud laenuleping pangaga järgneva 4 maja ehituseks summas 3 873 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2017 ei olnud laenu kasutusele võetud. Laenu saab kasutusele võtta kuni maini 2020. aastal ning laenu tagasimaksetähtaeg on mais 2021. aastal. Laenu intress on 6 kuu Euribor + 4,95% aastas. Laenu tagatiseks on pandud 4 järgnevana ehitatava ridaelamu krundi koos kapitaliseeritavate ehituskuludega.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 25         | 25             |         |
| Muud võlad                       | 1          | 1              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>26</b>  | <b>26</b>      |         |
|                                  |            |                |         |
|                                  | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 6          | 6              |         |
| Maksuvõlad                       | 54         | 54             | 4       |
| Muud võlad                       | 1          | 1              |         |
| Muud viitvõlad                   | 1          | 1              |         |
| Saadud ettemaksed                | 2          | 2              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>63</b>  | <b>63</b>      |         |

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |              |              |
| Võimalikud dividendid                       | 2 173        | 2 146        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 543          | 536          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 716</b> | <b>2 682</b> |

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2017. ja 2016. aastal ei viidud läbi Ettevõtte 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)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                              | 20         | 20         |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3          | 2          |
| Osakapital koosneb kolmest osast: KMI Partners OÜ-le kuulub osa nimiväärtustega 8 109 eur, Raudla Kodu OÜ-le kuulub osa nimiväärtusega 7 791 eur ja 4 100 eur suuruse nimiväärtusega osa kuulub Ettevõttele ja ei anna hääleõigust. Ettevõttele kuuluv osa tekkis osade tagasiostmisel. |            |            |

2017. aastal ostis Ettevõtte tagasi osasid nimiväärtuses 4 100 eurot, mille eest maksti 1 500 000 eurot.

Ettevõtte loodi osakapitaliga 3 tuhat eurot, mis oli tasutud pangakontole. Seejärel suurendati osakapitali emiteerides 7 tuhat eurot osakapitali ja 2 513 tuhat eurot ülekursi. Selle eest tasuti rahas 1 962 tuhat eurot ning nõudena 558 tuhat eurot. Lisaks otsustati veel suurendada osakapitali emiteerides 10 tuhat euro eest uusi osasid ning paigutada 2 335 tuhat eurot ülekursi. Selle kõige eest tasuti nõudena.

Esiteks, Raudla Kodu OÜ müüs Krillimäe Invest OÜ-le kinnisvara kokku summas 4 285 tuhat eurot, millest tasuti talle 1 940 tuhat eurot rahas. Ülejäänud osa 2 345 tuhat eurot konverteeriti mitterahalise sissemaksena omakapitali, millega omandas Raudla Kodu OÜ 49% osaluse Krillimäes Invest OÜ-s. Teiseks, KMI Partners OÜ tegi rahalise sissemaks summas 2 523 tuhat eurot, millega omandas 51% osaluse Krillimäe Invest OÜ-s.

Võimalike dividendide väljamaksmise osas vaata lisa 8.

## Lisa 10 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 1 180        | 2 422        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 180</b> | <b>2 422</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 180</b> | <b>2 422</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| Hoonestusprojektide arendus (41101)         | 1 180        | 2 422        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 180</b> | <b>2 422</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

|                                                  | 2017         | 2016         |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müüdud korterite kulu                            | 1 062        | 2 174        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 062</b> | <b>2 174</b> |

Krillimäe Invest OÜ müüdud korterite kulu 2017. aastal oli 1 062 tuhat (2016: 2 174 tuhat) eurot.

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

|                                        | 2017      | 2016       |
|----------------------------------------|-----------|------------|
| Kinnisvaraga seotud kulud              | 29        | 48         |
| Reklaami- ja müügikulud                | 28        | 43         |
| Õiguskulud                             | 12        | 11         |
| Auditikulud                            | 2         | 2          |
| Mitmesugused bürookulud                | 1         | 2          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>72</b> | <b>106</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | KMI Partners OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |

Seotud osapoolteks on:

- Ettevõtte 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.

Ettevõtte omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli Ettevõtte tegevuse üle. KMI Partners OÜ, kes omab 51% hääleõigusest, loetakse seetõttu olulist mõju omavaks osapoolteks.

Juhatuse liikmetele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2018

Krillimäe Invest OÜ (registrikood: 12434330) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| AIVAR KEMPI        | Juhatuse liige     | 11.04.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Krillimäe Invest OÜ osanikele

### Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Krillimäe Invest OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutsete arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodiks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanouetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodiksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanouetele.

### Muu informatsioon

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

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

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud 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 raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud 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 lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid 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, väärteistite tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte 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 Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud 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 Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Lauri Past  
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Verner Uiibo  
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

12. aprill 2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

Krillimäe Invest OÜ (registrikood: 12434330) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAURI PAST         | Vandeaudiitor      | 12.04.2018           |
| VERNER UIBO        | Vandeaudiitor      | 12.04.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 682        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 34           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 716</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 716        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 716</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 682        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 34           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 716</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 716        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 716</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 1180000         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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