

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Trigon KMI Holding OÜ

registrikood: 12475151

tänav a nimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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	7
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. 2018. ja 2017. aastal ettevõtte müügitulu ei saanud ning töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud.

Trigon KMI Holding OÜ omab 18,928% KMI Partners OÜ-st, mis omakorda omab 51% Krillimäe Invest OÜ-st.

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. 2018. aasta alguses alustati neljanda ridamaja ehitusega ja 2018. aasta sügisel viienda ridamaja ehitusega. Neljas ridamaja valmis 2019. aasta alguses. Aruandeaasta puhaskahjum oli 42 tuhat eurot (2017: puhaskasum 34 tuhat eurot). 2018. aastal tühistas Ettevõtte oma osad väärtuses 1 500 000 eurot, mis osteti 2017. aastal. Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2018. ja 2017. aastal tasusid ei makstud.

Korteritehingute käive Tallinnas suurenes eelmise 2017. aastaga võrreldes 7,2%. Käibekasvu taga oli kasvanud keskmine ruutmeetrihind, sest tehingute üldine arv võrreldes 2017. aastaga ei muutunud. Hinnakasvu põhiliseks põhjuseks oli aktiivne uusarenduste turg. Uusarenduste korterid on keskmisest kallima hinnaga ja toovad kaasa suurema rahalise käibe. Aasta teises pooles oli märgata korteritehingute arvu vähenemist, mis viitab kinnisvara turu kiire kasvuperioodi lõppemisele ning suundumist stabiilsema kinnisvaraturu poole.

Kinnisvaraturu arengut on toetanud äärmiselt soodne seis tööturul ja demograafilised põhjused. 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. Samuti on täna 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. Kolmanda suure põhjusena on Euroopa keskpanga rahapoliitika, mis on endiselt väga leebe ja intressimäärad seetõttu madalad. Eesti Panga andmetel oli uute eluasemelaenude intressimäär 2018. aasta lõpus 2,4%. Samas suuruses ehk vahemikus 2,2-2,4% on eluasemelaenude intressimäär püsitud kogu aasta jooksul. Madal nominaalne intressimäär soosib kinnisvaraturu aktiivsust. Euroopa Keskpank on öelnud, et ei kavatse baasintressimäära tõsta vähemalt 2019. aasta lõpuni, mistõttu lähiperspektiivis peaks eluasemelaenude intressimäär püsima madalal.

Mitmete kinnisvarabüroode hinnangul on Tallinnas 2019. aastal oodata tehinguaktiivsuse vähenemist. Müügiperioodid liiguvad taas senise kuni 6-kuulise perioodi juurest oma varasema pikaajalise keskmiseni, milleks on valdavalt olnud 6 kuni 12 kuud. Kinnisvaraturu aktiivsuse alanemise põhjusteks on demograafilised tegurid ehk seni aktiivseima, 25–35-aastaste osakaalu järk-järguline vähenemine, üldiselt vähenev nõudlus, kasvanud ruutmeetrihind ja alanev ehitusaktiivsus. Tallinna elanikkonna kasvu prognoositakse jätkuvalt ka eesolevateks aastateks ning vana elamufond ei uuene piisavalt kiiresti, mistõttu võib eeldada püsivat nõudlust paremate elamistingimuste järele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2	2	
Kokku käibevarad	2	2	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	591	595	2
Kokku põhivarad	591	595	
Kokku varad	593	597	
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	594	620	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4	-26	
Kokku omakapital	593	597	
Kokku kohustised ja omakapital	593	597	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-4	3	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4	3	
Tulumaks	0	-29	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4	-26	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon KMI Holding OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2018. 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 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 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 õiglasest väärtusest. Kasumid ning kahjumid finantsinvesteeringutelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. Kuni 2014. aastani kajastati finantsinvesteeringuid soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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

Vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumust väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

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);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 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	
31.12.2016	736	736
Müük müügihinnas või lunastamine	-144	-144
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3	3
31.12.2017	595	595
Kajastatud õiglasest väärtuses	595	595
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	595	595
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-4	-4
31.12.2018	591	591
Kajastatud õiglasest väärtuses	591	591

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 kuulub Trigon KMI Holding OÜ-le 18,928% KMI Partners OÜ osakapitalist. Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 on investeering hinnatud ümber õiglasest väärtusesse. 2018. aastal saadi ümberhindlusest kahjumit 4 tuhat eurot (2017: kasum 3 tuhat eurot). 2017. aastal ostis KMI Partners OÜ kõigilt osanikelt proportsionaalselt tagasi oma osasid ning maksis Trigon KMI Holding OÜ-le 144 tuhat eurot, osalus antud tehinguga ei muutunud.

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	472	475
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	118	119
Kokku tingimuslikud kohustised	590	594

Lisa 4 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	3	3
Osade eest on tasutud rahalise sissemaksega.		

Lisa 5 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Trigon Capital AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2019

Trigon KMI Holding OÜ (registrikood: 12475151) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOAKIM JOHAN HELENIUS	Juhatuse liige	21.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4
Kokku	590
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	590
Kokku	590

Sidevahendid

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