

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	8
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. 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. Juhatusel 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 püsunud 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	179	549	
Nõuded ja ettemaksed	25	15	2,4
Varud	2 925	1 434	3
Kokku käibevarad	3 129	1 998	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 119	4 112	5
Kokku põhivarad	4 119	4 112	
Kokku varad	7 248	6 110	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	809	0	6
Võlad ja ettemaksed	397	26	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 206	26	
Kokku kohustised	1 206	26	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16	20	9
Ülekurss	3 352	4 848	9
Oma osad	0	-1 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 716	2 682	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42	34	
Kokku omakapital	6 042	6 084	
Kokku kohustised ja omakapital	7 248	6 110	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	154	1 180	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-137	-1 062	11
Mitmesugused tegevuskulud	-71	-72	12
Ärikasum (kahjum)	-54	46	
Muud finantstulud ja -kulud	12	-12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-42	34	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42	34	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Krillimäe Invest OÜ (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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas 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 tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse 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 akumuleeritud 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust,

mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25	25	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	25	25	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	15	15	

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pooleliolev ehitis	2 925	1 299
Müügivalmis ehitis	0	135
Kokku varud	2 925	1 434

2018. aasta alguses alustati neljanda ning sügisel viienda ridamaja ehitusega.

Seisuga 31.12.2018 kajastati varudena 4 krunti (seisuga 31.12.2017: 4 krunti, 1 müügivalmis korter). 2018. aastal sai täielikult müüdud kolmas ridaelamu, millest müüdi 1 korter (2017: 6 korterit). 2017. aastal sai täielikult müüdud teine ridaelamu, millest müüdi 2 korterit. Seisuga 31.12.2018 ei ole ettevõtte ühtegi valmis, kuid müümata korterit (2017: 1 korter). Neljas ridaelamu valmis 2019. aasta veebruaris.

Varud on panditud laenukohustuse tagatiseks, vt ka lisa 6.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	25	0	4	0
Ettemaksukonto jääk	0		11	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25	0	15	0

Vt lisaks lisa 2.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	4 112
31.12.2017	4 112
Ostud ja parendused	7
31.12.2018	4 119

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7	-6

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud väliste ekspertide hinnanguid. Seisuga 31.12.2017 baseerub kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus sõltumatute osapoolte vahelisel turutehingul, mis teostati 2013. aastal ning mille osas on 2017. aastal arvesse võetud võimalikke muutusi kinnisvaraturul. 2018. aastal suurenes kinnisvarainvesteeringu väärtus lisakulutuste võrra ning samuti on juhatus kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise arvesse võtnud võimalikke muutusi kinnisvaraturul. Juhatus hinnangul ei ole kinnisvaraturu muutuste mõju 31.12.2018 ja 31.12.2017 õiglase väärtuse määramisel olnud oluline.

Lisa 6 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	809	809			6 kuu Euribor + 4,75%	EUR	mai 2021
Lühiajalised laenud kokku	809	809					
Laenukohustised kokku	809	809					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud varad	2 925	1 299
Kokku	2 925	1 299

Ettevõtte on sõlmitud laenuleping pangaga järgneva 4 maja ehituseks summas 3 873 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2018 on laenu kasutusele võetud summas 809 tuhat eurot (31.12.2017: 0 eurot). 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.

Seisuga 31.12.2018 on pangalaen kajastatud lühiajalisena, kuna laenu tagastatakse osaliselt korterite müügil.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	320	320
Muud võlad	3	3
Saadud ettemaksed	74	74
Kokku võlad ja ettemaksed	397	397
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25	25
Muud võlad	1	1
Kokku võlad ja ettemaksed	26	26

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 139	2 173
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	535	543
Kokku tingimuslikud kohustised	2 674	2 716

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2018. ja 2017. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	16	20
Osade arv (tk)	2	3
Seisuga 31.12.2018 koosneb osakapital kahest osast: KMI Partners OÜ-le kuulub osa nimiväärtusega 8 109 eur ja Raudla Kodu OÜ-le kuulub osa nimiväärtusega 7 791 eur. Seisuga 31.12.2017 kuulus 4 100 eur suuruse nimiväärtusega osa Ettevõttele. Ettevõttele kuuluv osa tekkis osade tagasiostmisel 2017. aastal ja tühistati 2018. aastal		

2017. aastal ostis Ettevõtte tagasi osasid nimiväärtuses 4 100 eurot, mille eest maksti 1 500 000 eurot. 2018. aastal oma osad tühistati.

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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	154	1 180
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	154	1 180
Kokku müügitulu	154	1 180
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus (41101)	154	1 180
Kokku müügitulu	154	1 180

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müüdud korterite kulu	137	1 062
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	137	1 062

Krillimäe Invest OÜ müüdud korterite kulu 2018. aastal oli 137 tuhat (2017: 1 062 tuhat) eurot.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Kinnisvaraga seotud kulud	27	29
Reklaami- ja müügikulud	39	28
Õiguskulud	0	12
Auditikulud	2	2
Muud	3	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	71	72

Lisa 13 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	KMI Partners OÜ
Riik, kus aruandekohustustase 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.

2017. aastal toimusid tehingud omanikega ning Ettevõtte ostis tagasi omaosasid (vt ka lisa 9). 2018. aastal ei ole toimunud tehinguid omanike või muude seotud osapooltega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

Krillimäe Invest OÜ (registrikood: 12434330) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	29.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Krillimäe Invest OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Krillimäe Invest OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- 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 arvamus avaldamiseks.

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

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 kindlustandvat 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 läbiviidud 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 läbiviidud 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 auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 auditiprotseduure 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 märkimisväärselt 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.

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. märts 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Krillimäe Invest OÜ (registrikood: 12434330) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	29.03.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 716
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42
Kokku	2 674
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 674
Kokku	2 674

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	154000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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