

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Sinilille Kodu OÜ

**registrikood:** 14068378

**tänava nimi ja maja number:** Hallivanamehe tn 4

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 11317

**e-posti aadress:** heiti.riisberg@triplenetcapital.eu

## 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 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                        | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud        | 11 |
| Lisa 10 Intressikulud                   | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 13 |
| Vandeauditori aruanne                   | 14 |

## Tegevusaruanne

Sinilille Kodu OÜ asutati 2016 aastal, ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. 2018. aastal lõpetati Uus-Peetri Kodu arendusprojekt kõikide korteriomandite müügiga.

Peamised finantssuhtarvud:

|                                                 | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------------------|------|------|
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 237  | 3,5  |
| ROE (%)                                         | 46,6 | 16,5 |

Suhtarvudel arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

-ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku \* 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk, likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Sinilille Kodu OÜ ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 4 354 739        | 110 767          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 141 550          | 81 967           | 2       |
| Varud                                        | 0                | 4 177 228        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 496 289</b> | <b>4 369 962</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 496 289</b> | <b>4 369 962</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 200              | 165 200          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 18 803           | 1 111 046        | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>19 003</b>    | <b>1 276 246</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 705 026          | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>705 026</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>19 003</b>    | <b>1 981 272</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 12 500           | 12 500           | 7       |
| Ülekurss                                     | 1 990 000        | 1 990 000        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 386 190          | -8 040           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 088 596        | 394 230          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 477 286</b> | <b>2 388 690</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 496 289</b> | <b>4 369 962</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 9 053 833        | 2 878 576      | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -6 892 425       | -2 364 623     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -36 851          | -44 079        | 9       |
| Muud ärikulud                               | -924             | -2 073         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>2 123 633</b> | <b>467 801</b> |         |
| Intressitulud                               | 164              | 13             |         |
| Intressikulud                               | -24 134          | -37 466        | 10      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -11 067          | -36 118        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 088 596</b> | <b>394 230</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 088 596</b> | <b>394 230</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Sinilille Kodu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse Standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Eesti Finantsaruandluse Standardile on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Lühendatud aastaaruande koostamisel on lähtutud miinimumnõuetest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansis, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustatav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest. Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi pikemal kujul.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehitus- ja arenduskulutustest ning muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on objekti hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud objekti müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

### Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

## Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

## Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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.

## Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Sinilille Kodu OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada valitsevat mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

## Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva, 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 825          | 1 825                             | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                       | 139 500        | 139 500                           | 0                   | 0           |
| Viitlaekumised                    | 139 500        | 139 500                           | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                        | 225            | 225                               | 0                   | 0           |
| Muud makstud ettemaksed           | 225            | 225                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>141 550</b> | <b>141 550</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                                    | 31.12.2017    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 14 025        | 14 025                            | 0                   | 0           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 67 732        | 67 732                            | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                         | 210           | 210                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>81 967</b> | <b>81 967</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                           | 31.12.2018 | 31.12.2017       |
|---------------------------|------------|------------------|
| <b>Lõpetamata toodang</b> | <b>0</b>   | <b>3 543 004</b> |
| Lõpetamata ehitus         | 0          | 3 543 004        |
| <b>Valmistoodang</b>      | <b>0</b>   | <b>634 224</b>   |
| Korterid müügiks          | 0          | 634 224          |
| <b>Kokku varud</b>        | <b>0</b>   | <b>4 177 228</b> |

Varudena on 2017.aastal kajastatud Sinilille tee maa ning objektile ehitatavad korterelamud.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018 |               | 31.12.2017    |            |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|---------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0          | 0             | 0             | 284        |
| Käibemaks                                     | 0          | 16 577        | 67 732        | 0          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>16 577</b> | <b>67 732</b> | <b>284</b> |

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Sinilille Kodu OÜ-le olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                    |             |             |         |
| Laenud omanikelt                 | 200        | 200                               |                     |             | 0%                 | EUR         | 31.12.2019  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 200        | 200                               |                     |             |                    |             |             | 11      |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 200        | 200                               | 0                   | 0           |                    |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |                    |             |             |         |
|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                    |             |             |         |
| Muud lühiajalised laenud         | 150 200    | 150 200                           |                     |             | 0%                 | EUR         | 31.12.2017  |         |
| Laenud omanikelt                 | 15 000     | 15 000                            |                     |             | 0%                 | EUR         | 31.12.2018  | 11      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 165 200    | 165 200                           |                     |             |                    |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                    |             |             |         |
| Pangalaenud                      | 705 026    | 0                                 | 705 026             | 0           | 6 kuu EURIBOR + 5% | EUR         | 15.10.2019  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 705 026    | 0                                 | 705 026             | 0           |                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 870 226    | 165 200                           | 705 026             | 0           |                    |             |             |         |

### PANGALAENUD

Seisuga 31.12.2017 oli laenu tagatiseks kinnistutel olev hüpoteek AS LHV Pank kasuks 5 500 000 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Seisuga 31.12.2017 on muud lühiajalised laenud allutatud pangalaenule.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 220           | 220                              | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 16 577        | 16 577                           | 0                   | 0           | 4       |
| Muud võlad                       | 2 006         | 2 006                            | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 2 006         | 2 006                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>18 803</b> | <b>18 803</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2017       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 582 116          | 582 116                          | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 284              | 284                              | 0                   | 0           | 4       |
| Muud võlad                       | 4 200            | 4 200                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 524 446          | 524 446                          | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 524 446          | 524 446                          | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 111 046</b> | <b>1 111 046</b>                 | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                       | 12 500     | 12 500     |
| Osade arv (tk)                                                                   | 9          | 9          |
| 3 osa 1 500 eurot<br>3 osa 1 000 eurot<br>2 osa 1 250 eurot<br>1 osa 2 500 eurot |            |            |

### Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018. a moodustab 2 474 786 (31.12.2017: 386 190) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 494 957 (31.12.2017: 77 238) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 979 829 (31.12.2017: 308 952) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018. a.

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 9 053 833        | 2 878 576        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>9 053 833</b> | <b>2 878 576</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>9 053 833</b> | <b>2 878 576</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Korterite müük                              | 9 053 833        | 2 878 576        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>9 053 833</b> | <b>2 878 576</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018           | 2017           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Juriidilised kulud                     | -640           | -49            |
| Reklaam                                | -24 568        | -40 187        |
| Auditikulu                             | -1 900         | -3 000         |
| Muud                                   | -9 743         | -843           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-36 851</b> | <b>-44 079</b> |

## Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2018           | 2017           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -24 134        | -37 466        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-24 134</b> | <b>-37 466</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Kohustised | Kohustised |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 200        | 15 000     |

| 2018                                                                                                          | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |               |                             |              |             |             |
| Triple Net Capital OÜ                                                                                         | 0             | 15 000                      | 0%           | EUR         | 31.12.2018  |

| 2017                                                                                                          | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |               |                             |              |             |             |
| Triple Net Capital OÜ                                                                                         | 15 000        | 0                           | 0%           | EUR         | 31.12.2018  |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                               | 2018   | 2017  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                                                                               | Ostud  | Ostud |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 91 400 | 0     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.07.2019

**Sinilille Kodu OÜ (registrikood: 14068378) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HEITI RIISBERG     | Juhatuse liige     | 22.07.2019           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sinilille Kodu OÜ osanikele

## Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Sinilille Kodu 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 arvamuse avaldamiseks.

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

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 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 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 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, väärarvestuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus 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 arvamus. 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  
Vandeauditor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

22. juuli 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Sinilille Kodu OÜ (registrikood: 14068378) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAURI PAST         | Vandeaudiitor      | 22.07.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 386 190          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 088 596        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 474 786</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 474 786        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 474 786</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 9053833         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Liik            | Sisu                               |
| E-posti aadress | heiti.riisberg@triplenetcapital.eu |