

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Krillimäe Invest OÜ

registrikood: 12434330

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

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Krillimäe Invest OÜ alustas oma äritegevusega 2013. aastal ning põhitegevuseks on elamuarendus Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal. Ettevõtte on ehitanud 7 ridamaja Laaneveere teel, Viimis vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal. 2021. aasta suvel alustati kuuenda ning seitsmenda ridamaja ehitusega aadressidel Laaneserva 2 ja Laaneserva 4. Kummaski ridaelamus on 11 boksi. Ridaelamud valmisid 2022. aasta novembris ning kõik 22 asjaõiguslepingut sõlmiti samas kuus. Laaneveere projekt võeti klientide osas hästi vastu. 2021. aastal jagunes Ettevõttest välja 9 kinnistut ning Ettevõttesse jäi 8 kinnistut. Kahele kinnistule (Laaneserva 2 ja Laaneserva 4) ehitati ridaelamud ning ülejäänud 6 kinnistut müüdi 2022. aasta juunikuus.

Aruandeaasta müügitulu oli 0 eurot (2022: 5 117 tuhat eurot) ning aruandeaasta puhaskahjum oli 176 tuhat eurot (2022: puhaskasum 995 tuhat eurot).

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatusel liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei makstud.

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

Finantssuhtarvud

tuh €	2023	2022
Koguvarad	23	2 938
Koguvarade puhasrentaablus	-777,06%	33,87%
Omakapital	23	2 762
Omakapitali puhasrentaablus	-777,47%	36,02%
Puhaskasum/-kahjum	-176	995

Koguvarade puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13	2 906	
Nõuded ja ettemaksed	10	32	2
Kokku käibevarad	23	2 938	
Kokku varad	23	2 938	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	176	4
Kokku lühiajalised kohustised	0	176	
Kokku kohustised	0	176	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	8	6
Ülekurss	0	1 750	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	196	9	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-176	995	
Kokku omakapital	23	2 762	
Kokku kohustised ja omakapital	23	2 938	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	5 117	7
Muud äritulud	0	1 033	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4	-4 751	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1	-98	9
Ärikasum (kahjum)	-5	1 301	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-39	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5	1 262	
Tulumaks	-171	-267	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-176	995	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud 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 ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, 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 õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulust sisemise intressimäära meetodil.

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 kuuluvas 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 finantskohustist 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 suurust 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 tulumaksustatud dividendide väljamakseni. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Laenunõuded	4	4
Muud nõuded	4	4
Viitlaekumised	4	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	10	10
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29	29
Muud nõuded	3	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	32	32

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2	29
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	29

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Muud võlad	0	0
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	172	172
Muud võlad	4	4
Kokku võlad ja ettemaksed	176	176

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16	803
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4	201
Kokku tingimuslikud kohustised	20	1 004

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2023. ja 2022. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli.

Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Vaata ka lisa 6.

Lisa 6 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3	8
Osade arv (tk)	1	1
31.12.2022 seisuga oli Krillimäe Invest OÜ osakapital 8 109 eurot, mis koosnes ühest osast nimiväärtusega 8 109 eurot. 2023. otsustati vähendada Ettevõtte osakapitali 1 755 392 euro võrra 1 757 892 eurolt 2 500 euronni. Ettevõtte osakapitali vähendati ainusoanikule kuuluva osa nimiväärtuse vähendamise teel. 31.12.2023 seisuga on Krillimäe Invest OÜ osakapitali uus suurus 2 500 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.		

2023. aastal maksti dividende 808 tuhat eurot (2022: 1 067 tuhat eurot), millelt tasuti tulumaksu 171 tuhat eurot (2022: 267 tuhat eurot).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 moodustas 20 tuhat eurot (31.12.2022: 1 004 tuhat eurot).

Võimalike dividendide väljamaksmise osas vt. Lisa 5.

Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	5 117
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	5 117
Kokku müügitulu	0	5 117
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus EMTAK 41101	0	5 117
Kokku müügitulu	0	5 117

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müüdnud korterite kulu	4	4 751
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4	4 751

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Kinnisvaraga seotud kulud	0	6
Reklaami- ja müügikulud	0	79
Auditikulud	0	4
Riigilõivud ja notaritasud	0	7
Muud	1	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1	98

Lisa 10 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 ärilistele otsustele.

Emaettevõtja omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli Ettevõtte tegevuse üle. KMI Partners OÜ,

kes omab 100% hääleõigusest, loetakse seetõttu olulist mõju omavaks osapooleks.

Juhatuse liikmetele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

Krillimäe Invest OÜ (registrikood: 12434330) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-176
Kokku	20
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20
Kokku	20