

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: AS Trigon Property Advisors

registrikood: 11401729

tänav: Viru Väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10111

maakond: Harju maakond

telefon: +372 667 9200

faks: +372 667 9201

e-posti aadress: trigon@trigoncapital.com

veebilehe aadress: www.trigoncapital.com

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Müügioteel põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Aktsiakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Üldhalduskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused	15

Tegevusaruanne

ASi Trigon Property Advisors põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute juhtimine ning arendamine. 2010 aastal osutas ettevõtte teenust kahele kliendile: TC Farming Ltd (kinnisvaraarendusprojekt Ukrainas) ja Rondel DOO (kinnisvaraarendusprojekt Horvaatias), millest teeniti kokku tulu 2,4 miljonit krooni (kasv 2009. aastaga võrreldes 3%). Ettevõtte kasumiks kujunes 1 098 tuhat krooni, mis suurenes võrreldes 2009. aastaga üle kolme korra.

Omakapitali tootlikkuseks (ROE) kujunes 2010. aastal 41,2% (2009: 17,5%). (ROE 2010 = aruandlusperioodi kasum 2010 / ((omakapital 2009 + omakapital 2010)/2)).

2010. aastal oli ettevõttel 2 põhikohaga töötajat. Juhtorganites osalemise eest ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi lisatasusid ei makstud. Juhtkonna ja nõukogu liikmetele ei ole töölepingute alusel sätestatud lahkumishüvitusi.

Juhatuse liige

Martin Rekor

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	4 439	5 556	2
Müügioteel põhivara	0	40	4
Kokku käibevara	4 439	5 596	
Kokku varad	4 439	5 596	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	48	2 352	6
Eraldised	49	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	97	2 352	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 128	1 128	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 128	1 128	
Kokku kohustused	1 225	3 480	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	400	400	7
Kohustuslik reservkapital	40	40	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 676	1 336	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098	340	
Kokku omakapital	3 214	2 116	
Kokku kohustused ja omakapital	4 439	5 596	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 380	2 303	8, 12
Brutokasum (-kahjum)	2 380	2 303	
Üldhalduskulud	-1 368	-2 023	9
Ärikasum (-kahjum)	1 012	280	
Finantstulud ja -kulud	86	60	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 098	340	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098	340	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 012	280	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	887	-247	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 255	3 481	6
Makstud intressid	0	-1	12
Muud rahavood äritegevusest	-3	-20	
Kokku rahavood äritegevusest	-359	3 493	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-40	4
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	40	0	4
Antud laenud	0	-3 932	2
Antud laenude tagasimaksed	230	0	2
Laekunud intressid	89	81	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	359	-3 891	
Kokku rahavood	0	-398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	398	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-398	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	400	0	1 376	1 776
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	340	340
Muutused reservides	0	40	-40	0
31.12.2009	400	40	1 676	2 116
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 098	1 098
31.12.2010	400	40	2 774	3 214

Täpsem informatsioon omakapitali kohta Lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TRIGON PROPERTY ADVISORS AS 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

TRIGON PROPERTY ADVISORS AS ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad Eestis registreeritud ematettevõttele Trigon Capital AS, mis koostab ja avalikustab oma asukohamaa seaduste kohaselt konsolideeritud auditeeritud aastaaruande

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning üleöödeposiite. AS Trigon Property Advisors arvelduskonto on liidetud AS-i Trigon Capital grupi kontsernikontoga. Rahavoogude aruanne koostatakse rakendades kaudset meetodit. Kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamist reguleerib ja kontsernikonto sisemised kasutusliimid kehtestab AS Trigon Capital. Juhul kui kontsernikonto koondjääk on väiksem kui kõigi kontsernikonto osaliste positiivsete jääkide summa, kajastatakse kontsernile raha laenanud ettevõtte bilansis vastavas osas nõuet kontsernikonto vastu. Kontsernikonto haldaja Trigon Capital AS otsustab, milliste kontsernikonto liikmete arvelt kasutatud vahendid kaetakse. Juhul, kui kontsernikonto koondjääk on negatiivne (s.t kontsernikonto arvelt on võetud arvelduskrediiti), kajastavad kontsernikonto liikmed kohustust panga ees vastavalt neile kehtestatud liimidele või proportsionaalselt kogusummaga. Kontsernikonto seda osa, mida ettevõtte kajastab nõudena kontsernikonto vastu, ei käsitleta rahavoogude aruandes raha ekvivalentidena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte Raha), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõtte Nõuded ja ettemaksed) ja muud nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle). Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina, analoogiliselt ettevõtte omanduses olevate samasuguste finantsvarade kajastamisele.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

- (a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- (b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- (c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

(c) Õiglases väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevast: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete allahindlus kajastatakse mitmesuguste tegevuskulude koosseisus. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Müügiototel põhivara

Müügiototel põhivaraks loetakse materiaalselt või immateriaalselt põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitgevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiototel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel.

Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiototel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügiikulutused.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustused, mille täitmise tähtaeg on kaugemal kui üks aasta, kajastatakse pikaajaliste kohustustena. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 ettevõtete 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 jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

Teenustasu tulu kajastatakse tekkepõhiselt vastavate teenuste osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Tulu teenuse osutamise eest kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Muud teenustasutulud ja muud tulud kajastatakse tekkepõhiselt vastavate tehingute toimumise hetkel. Kui teenuse osutamine vältab pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu teenuse osutamisest valmidusastme meetodil. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o. tehinguga seotud tulud ja kulud) on võimalik usaldusväärselt prognoosida, see tähendab, et tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline; tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehinguga seotud tehtud kulud ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Teenuse osutamisega seotud tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Tulemusega seotud tasud või tasu osad kajastatakse vastavalt juhtkonna hinnangule siis kui olulised vastava tulemusega seotud kriteeriumid on täidetud.

Intressitulu on kajastatud kasumiaruandes kõikide instrumentide osas, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemise intressimäära meetod on finantsvara korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamise ja intressitulu vastavale perioodile jaotamise meetod. Sisemine intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eeldatava tulevase rahavoo läbi finantsinstrumendi eeldatava eluea finantsvara bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel hindab ettevõtte rahavooge arvestades finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi. Kui finantsvara või rühm sarnaseid finantsvarasid on vara väärtuse languse tõttu alla hinnatud, kajastatakse neilt tekkivat intressitulu kasutades sama intressimäära, millega diskonteeriti tuleviku rahavoogusid leidmaks vara väärtuse langusest tekkinud kahju. Intressitulu sisaldab ka sarnast tulu õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvaradelt (kaubeldavad võlakirjad, derivatiivid jne).

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendi saamiseks (väljakuulutamise hetkel tavaliselt).

Muud tulud ja kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Kulud kajastatakse, kui ettevõtte on tekkinud kohustus vastava kulu osas ja/või kui ettevõtte on saanud kaupu või teenuseid, ja viimane on varasem.

Intressikulu on kajastatud kasumiaruandes kõikide instrumentide osas, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemise intressimäära meetod on finantkohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamise ja intressikulu vastavale perioodile jaotamise meetod.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	719	1 179	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	392	3
Muud nõuded	18	53	12
Kontsernikontole antud vahendid	3 702	3 932	12
Kokku Nõuded ja ettemaksed	4 439	5 556	

Seisuga 31.12.10 nõuete kontod sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 719 (31.12.09: 1 232) tuhat krooni ning koosnevad tasudest fondidele. AS-i Trigon Property Advisors arvelduskonto on liidetud AS-i Trigon Capital grupi kontsernikontoga. 31.12.2010 seisuga oli AS-i Trigon Property Advisors kontsernikontol olev raha summas 3 533 (31.12.2009: 3 852) tuhat krooni, millelt oli kogunenud intressi summas 169 (2009: 80) tuhat krooni, kajastatud kogusummas 3 702 (31.12.2009: 3 932) tuhat krooni lühiajalise nõudena konsolideerimisgrupi emaettevõtte vastu.

Kontsernikontolt on 2010.a arvestatud AS-ile Trigon Property Advisors intresse 89 (2009: 80) tuhat krooni (keskmine intressimäär eurokonto osas on 6% (2009: 6%)aastas kasutatud summalt ning Eesti krooni konto osas on 6% (2009: 7%) aastas kasutatud summalt).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	392	0
Üksikisiku tulumaks	0	14	0	0
Sotsiaalmaks	0	25	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	3	0	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	43	392	0

Lisa 4 Müügioteel põhivara

(tuhandetes kroonides)

31.12.2008	0
Muud muutused	40
31.12.2009	40
Müügid	-40
31.12.2010	0

Detsembris 2009 asutati ettevõtte OÜ Dalmatian Investments osakapitaliga 40 tuhat krooni, plaaniga see edasi müüa. 2010. aastal müüdi kogu 100%-line osalus 40 tuhande krooni eest.

Lisa 5 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen sidusettevõttelt	1 127	0	1 127	0	12
Intress sidusettevõtelt saadud laenudelt	1	0	1	0	12
Pikaajalised laenud kokku	1 128	0	1 128	0	
Laenukohustused kokku	1 128	0	1 128	0	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen sidusettevõttelt	1 127	0	1 127	0	12
Intress sidusettevõtelt saadud laenudelt	1	0	1	0	12
Pikaajalised laenud kokku	1 128	0	1 128	0	
Laenukohustused kokku	1 128	0	1 128	0	

Aprillis 2009 saadi pikaajalist laenu sidusettevõtjalt Trigon Capital JSC summas 1 127 tuhat krooni, intressimääraga 5% aastas, millest arvestati intresse summas 1 tuhat krooni. 2009. aasta lõpu seisuga on antud laenu intressimääraks 0%. Seisuga 31.12.2010 olid nii laen kui ka intressid tasumata.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5	2 352	12
Maksuvõlad	43	0	3
Muud võlad	49	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	97	2 352	

Muud viitvõlad koosneb 31.12.10 seisuga arvestatud puhkusetasude reservist summas 49 (31.12.09: 0) tuhat krooni.

Lisa 7 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	400	400
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2010 koosneb 4 000 lihtaktsiast nimiväärtusega 100 krooni, mille eest on täielikult tasutud. Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist) seisuga 31. detsember 2010 moodustas 2 774 (31.12.2009: 1 676) tuhat krooni.

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 191 (31.12.2009: 1 324) tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 583 (31.12.2009: 352) tuhat krooni.

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Küpros	788	670	12
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	788	670	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Horvaatia	1 592	1 633	12
Kokku müük väljapoole Euroopa Liidu riike	1 592	1 633	
Kokku müügitulu	2 380	2 303	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Ärinõustamine ja muu juhtimisalane nõustamine	2 380	2 303	12
Kokku müügitulu	2 380	2 303	

Lisa 9 Üldhalduskulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	38	0	
Lähetuskulud	70	0	
Tööjõukulud	1 114	0	10
Konsultatsioonikulud	8	1 961	
Auditeerimiskulud	38	42	
Reklaami- ja esinduskulud	61	4	
Konverentsid ja seminarid	24	0	
Muud kulud	3	4	
Liikmemaksud	12	12	
Kokku üldhalduskulud	1 368	2 023	

Lisa 10 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Palgakulu	789	0	
Sotsiaalmaksud	276	0	
Puhkusereserv	37	0	
Sotsiaalmaksud puhkusereservilt	12	0	
Kokku tööjõukulud	1 114	0	9
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	0	

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Intressitulud	89	81	12
Intressikulud	0	-1	
Intressikulu laenuks	0	-1	12
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-20	
Muud finantstulud ja -kulud	-3	0	
Kokku finantstulud ja -kulud	86	60	

Lisa 12 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Trigon Capital
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Trigon Capital Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	3 702	0	3 932	2 352
Sidusettevõtjad	719	1 128	1 179	1 128

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	89	65	80	1 960
Sidusettevõtjad	2 420	0	2 304	1
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1	0	0	0

TRIGON PROPERTY ADVISORS AS 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);

- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS-i Trigon Property Advisors arvelduskonto on liidetud AS-i Trigon Capital grupi kontsernikontoga. 31.12.2010 seisuga oli AS-i Trigon Property Advisors kontsernikontol olev raha summas 3 533 (31.12.2009: 3 852) tuhat krooni, millelt on arvestatud intressi summas 169 (2009: 80) tuhat krooni, kajastatud kogusummas 3 702 (31.12.2009: 3 932) tuhat krooni lühiajalise nõudena konsolideerimisgrupi emaeetvõtte vastu. Kontsernikontolt on 2010.a arvestatud AS-ile Trigon Property Advisors intresse 89 (2009: 80) tuhat krooni (keskmine intressimäär eurokonto osas on 6% (2009: 6%) aastas kasutatud summalt ning Eesti krooni konto osas on 6% (2009: 7%) aastas kasutatud summalt).

AS Trigon Property Advisors osutas 2010.a. nõustamisteenuseid järgmistele seotud osapooltele: Rondel d.o.o. 1 592 (2009: 1 634) ja TC Farming Ltd. 788 (2009: 670) tuhat krooni eest. Seisuga 31.12.2010 oldi teenuste eest võlgu Rondel d.o.o. 525 (31.12.2009: 1 043) ja TC Farming Ltd. 194 (31.12.2009: 136) tuhat krooni. (Lisa 2) 2010. aastal esitati edasi reisikulde eest arve grupiettevõttele AS Trigon Funds summas 1 tuhat krooni, mille eest on raha seisuga 31.12.2010 laekunud.

2010. aasta alguses müüs AS Trigon Property Advisors 100%-lise osaluse tütarettevõttes OÜ-s Dalmatian Investments 40 tuhande krooni eest Luka Adriatic Kinnisvarafond I-le. Seisuga 31.12.2010 on selle eest raha laekunud.

2010.aasta jooksul esitas emaeetvõtte AS Trigon Capital arveid reisikulde eest kogusummas 65 (2009: 0) tuhat krooni. AS Trigon Property Advisors ostis 2009.a jooksul konsultatsiooniteenust emaeetvõttelt AS Trigon Capital kokku summas 1 960 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2010 olid kõik arved tasutud (31.12.2009: tasumata 1 960 tuhat krooni).

Aprillis 2009 võeti lühiajalist laenu sidusettevõttelt Trigon Capital JSC summas 1 127 tuhat krooni, millelt arvestati 2010. aastal intresse summas 0 (2009: 1) tuhat krooni. Nii seisuga 31.12.2010 kui ka 31.12.2009 olid nii laen kui intressid tasumata. (Lisa 6)

Juhtkonna tasud

Juhtorganites osalemise eest ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi lisatasusid ei makstud. Juhtkonna ja nõukogu liikmetele ei ole töölepingute alusel sätestatud lahkumishüvitusi.

Allahindlused

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole aruandeaastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Ametlik üleminekukurss oli 15,6466 EEK/EUR. Sellest tulenevalt muutus alates 1. jaanuarist 2011 Ettevõtte arvestusvaluuta euroks ning Ettevõtte konverteeris oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. Alates 2011. aastast hakatakse finantsaruandeid koostama ja esitama eurodes.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

AS Trigon Property Advisors (registrikood: 11401729) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN REKOR	Juhatuse liige	15.03.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Property Advisors aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Trigon Property Advisors (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatusel tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. märts 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Trigon Property Advisors (registrikood: 11401729) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	15.03.2011
LAURI PAST	Vandeaudiitor	15.03.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098
Kokku	2 774
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	2380000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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