

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** Aktsiaselts Trigon Asset Management

**registrikood:** 11339670

**tänavanimi, maja number:** Viru Väljak 2, Metro Plaza

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10111

**telefon:** +372 6679200

**faks:** +372 6679201

**e-posti aadress:** [legal@trigoncapital.com](mailto:legal@trigoncapital.com)

**veebilehe aadress:** [www.trigoncapital.com](http://www.trigoncapital.com)

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 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              | 11 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 11 |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed               | 12 |
| Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad | 12 |
| Lisa 6 Aktsiakapital                     | 12 |
| Lisa 7 Müügitulu                         | 13 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud         | 13 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                       | 13 |
| Lisa 10 Muud ärikulud                    | 14 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                 | 14 |
| Aruande allkirjad                        | 16 |
| Vandeauditori aruanne                    | 17 |

# Tegevusaruanne

## Tegevusaruanne

AS Trigon Asset Management (endise nimega AS Trigon Alternative Funds) asutati 2007. aastal ning see valitseb seisuga 31.12.2014 lepingulist investeerimisfondi Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I, mis on asutatud 2008. aastal. Lisaks registreeriti 2013. aasta augustis mitteavalik kinnine lepinguline fond - Ida-EL Põllumaa Fond, mis pole tegevust veel alustanud. Valitsetava fondi puhasväärtus ulatus 2014. aasta lõpus 14 (2013. a lõpus 13) miljoni euroni. Ettevõtte tulu teenuste müügist ulatus aruandeaastal 144 (2013: 87) tuhande euroni. Puhaskasum oli aruandeperioodil 202 (2013: 213) tuhat eurot.

AS-i Trigon Asset management tegevusaladeks on:

- investeerimisfondide valitsemine,
- fondi valitsemisega seotud teenuste pakkumine fondide osas, mida või mille vara ta ise ei valitse
- väärtpaperiportfellide valitsemine.

2013. aastal võeti üle samuti Trigon Capital gruppi kuuluva ettevõtte ASi Trigon Wealth Management poolt hallatavad portfellid.

## Investeerimisfond

2014. aasta alguse seisuga valitses AS Trigon Asset Management suletud kinnisvarafondi, Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I. 2013. aasta lõpul suleti Trigon Ukraina Kinnisvarafond I.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I on 2008. aastal asutatud investeerimisfond, mis haldab ja arendab perspektiivset kinnisvara Aadria mere ääres Horvaatia rannikul. Fondi eesmärk on luua osakuhoidjatele lisaväärtust läbi atraktiivse asukoha ja ligipääsuga maa omandamise ning selle arendamisega terviklikuks elukeskkonnaks. 2014. aasta lõpu seisuga on läbi viidud nimetatud maa-ala konsolideerimine ning muudetud maa sihtotstarve põllumajandusotstarbelisest maast turismiotstarbeliseks maaks ning kinnitatud detailplaneering.

## Ettevõtte

AS Trigon Asset Management juhatuse liikmeteks on Heiti Riisberg ja Aivar Kemp. Ettevõtte nõukogu liikmeteks on Joakim Johan Helenius, Ülo Adamson ja Kertu Virkebau.

AS-i Trigon Asset Management emaettevõtteks (100%) on AS Trigon Capital. 2014. aasta lõpu seisuga töötas AS-is Trigon Asset Management kolm töötajat (2013: 2). Ettevõtte poolt arvestatud töötajate töötasu ja preemiate üldsumma koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksu kuluga oli 2014. aastal 118 (2013: 37) tuhat eurot, millest juhatuse liikmetele makstud töötasu ja preemiad moodustasid koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksu kuluga 12 (2013: 13) tuhat eurot. Juhtorganites osalemise eest ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi lisatasusid ei makstud.

## Arengusuunad

AS Trigon Asset Management keskendub edaspidi peamiselt olemasoleva kinnisvarafondi Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I ning väärtpaperiportfellide valitsemisele. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli AS-i Trigon Asset Management suurimaks riskifaktoriks tema poolt valitsetava kinnisvarafondi poolt omatava kinnisvara hinna võimalik langus, samuti võimalikud valuutakursside kõikumised nimetatud piirkonnas, mis avaldab fondivalitsejale mõju läbi fondist saadava valitsemistasu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014       | 31.12.2013       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 144 334          | 3 875            | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>144 334</b>   | <b>3 875</b>     |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 131 364        | 3 068 432        | 2       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>3 131 364</b> | <b>3 068 432</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 275 698</b> | <b>3 072 307</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 933            | 7 167            | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>8 933</b>     | <b>7 167</b>     |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>8 933</b>     | <b>7 167</b>     |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses                   | 159 780          | 159 780          | 6       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 15 978           | 15 978           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 889 382        | 2 675 976        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 201 625          | 213 406          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 266 765</b> | <b>3 065 140</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>3 275 698</b> | <b>3 072 307</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014           | 2013           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 143 854        | 86 684         | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -12 784        | -17 180        | 8       |
| Tööjõukulud                                 | -118 235       | -36 592        | 9       |
| Muud ärikulud                               | -2 210         | -3 506         | 10      |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>10 625</b>  | <b>29 406</b>  |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 191 000        | 184 000        | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>201 625</b> | <b>213 406</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>201 625</b> | <b>213 406</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2014            | 2013           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 10 625          | 29 406         |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -140 459        | 57 921         | 2, 11   |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 1 766           | 4 499          | 3, 4    |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-128 068</b> | <b>91 826</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                |         |
| Antud laenud                                          | -216 932        | -91 826        | 11      |
| Laekunud intressid                                    | 345 000         | 0              | 11      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>128 068</b>  | <b>-91 826</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>       |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                               |                              |                             | Kokku     |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                             | Aksiakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| <b>31.12.2012</b>           | 159 780                       | 15 978                       | 2 675 976                   | 2 851 734 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                             | 0                            | 213 406                     | 213 406   |
| <b>31.12.2013</b>           | 159 780                       | 15 978                       | 2 889 382                   | 3 065 140 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                             | 0                            | 201 625                     | 201 625   |
| <b>31.12.2014</b>           | 159 780                       | 15 978                       | 3 091 007                   | 3 266 765 |

Täpsem informatsioon aksiakapitali ja muude muudatuste kohta on toodud lisas 6.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Trigon Asset Management (endise nimega AS Trigon Alternative Funds) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele ja Eesti heale raamatupidamistavale. Aruanded on koostatud järgides ka konsolideerimisgrupi emaettevõtte AS-i Trigon Capital (aadressiga Viru väljak 2, 10111 Tallinn) arvestuspõhimõtteid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, väljaarvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Arvandmed on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte Raha ja raha ekvivalendid), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõtte Nõuded ostjatele) 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 laekavas 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 lunastustähtjani 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 instrumentid, 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 nüüdisväärtusest 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.

## Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis nõudmiseni hoiuste kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning üleöödeposiite.

AS Trigon Asset Management arvelduskonto on liidetud AS-i Trigon Capital grupi kontsernikontoga. 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 ekvivalentina.

## Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

## 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 nüüdisväärtusest. 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.

## Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 osapoolle.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada 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 aktsikapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

**Tulud**

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

Tulud realiseerimisest kajastavad saadud tasusid investeerimisfondidest, väärtpapieriportfellide valitsemisest ja tasusid muude osutatud teenuste eest.

Investeerimisfondidest võetavate tasude maksimaalsed määrad on määratud fondi tingimustes, mis on registreeritud Finantsinspektsiooni poolt. Vastavalt juhatuse otsusele võib AS Trigon Asset Management võtta tingimustes näidatutest madalamaid tasusid. Sellised tegelikult kasutatavad tasude määrad on ära toodud fondi prospektis ning alljärgnevalt.

Tasud investeerimisfondidest

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I: Valitsemistasu arvutatakse igapäevaselt määraga 1% fondi varade turuväärtusest, millest on maha arvestatud fondi kohustused, aasta baasil ning makstakse fondivalitsejale kord kuus.

Osakute väljalaskmisel võtab fondivalitseja märkimistasu. Märkimistasu maksimaalsed määrad on 1%, arvutatuna Osaku puhaskasuväärtusest. Fondivalitseja võib märkimistasusid vähendada või ära jätta.

Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I (Likvideeriti oktoobris 2013.a.): Alates 2011. aastast valitsemistasu fondist ei võetud.

Osakute väljalaskmisel võtab fondivalitseja märkimistasu. Märkimistasu maksimaalsed määrad on 1%, arvutatuna Osaku puhaskasuväärtusest. Fondivalitseja võib märkimistasusid vähendada või ära jätta.

**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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. 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 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 lisas 6.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole ärilistele otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Seotud osapoolteks loetakse kõiki AS-i Trigon Capital grupi ettevõtteid, nende ettevõtete omanikke ja isikuid, keda võib lugeda eelnimetatud isikutega seotud olevaks, ning samuti grupi ettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmeid, nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid. Seotud osapoolteks loetakse ka AS-i Trigon Asset Management poolt valitsetavaid fondide: Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (endise nimega Trigon Adriatic Property Kinnisvarafond I) ja Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond (likvideeritud aastal 2013).

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2014       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 141 287          | 141 287                           | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 141 287          | 141 287                           | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1                | 1                                 | 0                   | 0           |         |
| Muud nõuded                        | 3 131 364        | 0                                 | 3 131 364           | 0           |         |
| Laenunõuded                        | 2 940 364        | 0                                 | 2 940 364           | 0           | 11      |
| Intressinõuded                     | 191 000          | 0                                 | 191 000             | 0           | 11      |
| Ettemaksed                         | 3 046            | 3 046                             | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 3 046            | 3 046                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 275 698</b> | <b>144 334</b>                    | <b>3 131 364</b>    | <b>0</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2013       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 849              | 849                               | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 849              | 849                               | 0                   | 0           |         |
| Muud nõuded                       | 3 068 432        | 0                                 | 3 068 432           | 0           |         |
| Laenunõuded                       | 2 723 432        | 0                                 | 2 723 432           | 0           | 11      |
| Intressinõuded                    | 345 000          | 0                                 | 345 000             | 0           | 11      |
| Ettemaksed                        | 3 026            | 3 026                             | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 3 026            | 3 026                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 072 307</b> | <b>3 875</b>                      | <b>3 068 432</b>    | <b>0</b>    |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2014 |              | 31.12.2013 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            | 1          | 14           | 0          | 11           |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 1 407        | 0          | 1 367        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 2 392        | 0          | 2 343        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 117          | 0          | 109          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 217          | 0          | 211          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1</b>   | <b>4 147</b> | <b>0</b>   | <b>4 041</b> |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 181          | 181                               | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 4 147        | 4 147                             | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 4 605        | 4 605                             | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 4 605        | 4 605                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 933</b> | <b>8 933</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2013   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 264          | 264                               | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 4 041        | 4 041                             | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 2 862        | 2 862                             | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 2 862        | 2 862                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 167</b> | <b>7 167</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2014. ja 2013. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

## Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 159 780    | 159 780    |
| Aktsiate arv (tk)    | 25         | 25         |
| Aktsiate nimiväärtus | 6 391      | 6 391      |

AS-i Trigon Asset Managemant ainuaktsionär ning konsolideerimisgrupi emaettevõtja AS Trigon Capital.

Seisuga 31. detsember 2013 sisaldas AS-i Trigon Asset Management aktsiakapital 25 nimelist aktsiat nimiväärtusega 6 391,20 eurot ning kogu aktsiakapitali suuruseks oli 159 780 eurot. 2014.a. aktsiakapitalis muudatusi ei toimunud ning seisuga 31.12.2014 on aktsiakapitali suuruseks 159 780 eurot.

Vastavalt põhikirjale on AS Trigon Asset Management aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 159 780 eurot ja maksimaalseks suuruseks 639 120 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2014 moodustas 3 091 007 eurot (31.12.2013: 2 889 382 eurot). Dividendide

väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2015 kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 (kuni 31.detsember 2014 21/79). Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 472 806 eurot (31.12.2013: 2 282 612 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 618 201 eurot (31.12.2013: 606 770eurot).

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2014           | 2013          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |               |
| Eesti                                       | 143 854        | 86 684        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>143 854</b> | <b>86 684</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>143 854</b> | <b>86 684</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |               |
| Valitsemistasud                             | 140 410        | 85 562        |
| Portfelliholdustasu                         | 3 444          | 1 122         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>143 854</b> | <b>86 684</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2014          | 2013          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Lähetuskulud                           | 260           | 0             |
| Õigusabi ja konsultatsioonikulud       | 7 081         | 13 424        |
| Järevalvetasud                         | 3 057         | 2 996         |
| Sidekulud                              | 1 797         | 136           |
| Reklaamikulud                          | 103           | 448           |
| Muud                                   | 486           | 176           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>12 784</b> | <b>17 180</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2014           | 2013          |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 88 678         | 28 033        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 29 557         | 8 559         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>118 235</b> | <b>36 592</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2              | 1             |

## Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                  | 2014         | 2013         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Registripidajale makstavad tasud | 1 949        | 3 301        |
| Tagatisfondi tasu                | 208          | 205          |
| Muud                             | 53           | 0            |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>       | <b>2 210</b> | <b>3 506</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Trigon Capital AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---------------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Nõuded     |
| Emaettevõtja        | 3 131 364  | 3 068 432  |
| Valitsetavad fondid | 140 410    | 0          |

| 2014         | Müügid  | Antud laenud |              |
|--------------|---------|--------------|--------------|
| Emaettevõtja | 191 000 | 216 932      |              |
|              |         |              |              |
| 2013         | Ostud   | Müügid       | Antud laenud |
| Emaettevõtja | 0       | 184 000      | 91 826       |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                                               | 2014   | 2013  |
| Arvestatud tasu                                                               | 13 422 | 9 802 |

AS-i Trigon Asset Management arvelduskonto on liidetud AS-i Trigon Capital grupi kontsernikontoga. 31.12.2014 seisuga oli AS-i Trigon Asset Management kontsernikontol olev raha summas 2 940 364 eurot (31.12.2013: 2 723 432 eurot), millelt on arvestatud intressi summas 191 000 eurot (31.12.2013: 345 000 eurot), kajastatud kogusummas 3 131 364 eurot (31.12.2013: 3 068 432 eurot) nõudena konsolideerimisgrupi emaettevõtte vastu. Kontsernikontolt on 2013.a arvestatud AS-ile Trigon Alternative Funds intresse 191 000 eurot (keskmine intressimäär on 7% aastas kasutatud summalt) (2013.a 184 000 eurot ning keskmine intressimäär oli 7% aastas kasutatud summalt). Aastal 2014. maksis AS Trigon Capital tagasi intresse summas 345 000 eurot (2013: 0 eurot).

2014.a. sai AS Trigon Asset Management enda poolt valitsetavatest fondidest valitsemistasusi kogusummas Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I-lt 140 410 eurot (2013: kogusummas 85 562 eurot).

Seisuga 31. detsember 2014.a. ulatusid AS-i Trigon Asset Management nõuded (tasumata valitsemistasud) Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I vastu 140 410 euron, mis on kajastatud bilansis mitmesuguste nõuete all. Seisuga 31. detsember 2013.a. eelpool mainitud nõuded puudusid.

Juhtorganites osalemise eest ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi lisatasusid ei makstud.

Juhtkonna ja nõukogu liikmetele ei ole töölepingute alusel sätestatud lahkumishüvitusi.

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2015

Aktsiaselts Trigon Asset Management (registrikood: 11339670) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HEITI RIISBERG     | Juhatuse liige     | 09.02.2015           |
| AIVAR KEMPI        | Juhatuse liige     | 09.02.2015           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Asset Management (endise nimega AS Trigon Alternative Funds) aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Trigon Asset Management (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning 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 ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt 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 kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Verner Uibo

Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

9. veebruar 2015

## Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Trigon Asset Management (registrikood: 11339670) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AGO VILU           | Vandeaudiitor      | 09.02.2015           |
| VERNER UIBO        | Vandeaudiitor      | 09.02.2015           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2014       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 889 382        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 201 625          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 091 007</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 091 007        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 091 007</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala          | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Fondide valitsemine | 66301      | 143854          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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