

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: HT Property North OÜ

registrikood: 11558254

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 53919191, +372 6679200

e-posti aadress: legal@trigoncapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Muud nõuded	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Tegevuse jätkuvus	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

HT Property North OÜ on 2008. aastal asutatud ettevõtte. 2015. aasta alguses liideti HT Property North OÜ Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS konsolideerimisgruppi, mille tulemusena loodi ühissettevõtte kinnisvara projektide edasiseks arendamiseks. HT Property North OÜ peamiseks eesmärgiks on pikaajalised kinnisvaraarendused Ukrainas. Olemasolevad kinnisvaraarenduse projektid asuvad Chernigovi piirkonnas. Aruandeaastal jätkati kinnistute ning ehitiste hooldamisega.

Tulenevalt Ukraina majanduslikult raskest ja poliitiliselt ebastabiilsest olukorrast arendustegevust 2016. aastal ei toimunud. Juhtkonna arvamusel võib ebakindlus Ukrainas jätkuda ka 2017. aastal. Seoses sellega on projekti aktiivne arendamine ka 2017. aastal raskendatud, kuigi valmisolek selleks on olemas. Projekti aktiivne arendamine jätkub siis, kui situatsioon Ukrainas hakkab stabiliseeruma.

Kontserni struktuur

Kontserni tegevus Ukrainas ja Eestis toimub läbi järgmiste tütarettevõtete:

LLC «Mayetok Polissya» Kinnisvaraarendus Chernigovis, tütarettevõtte

LLC «Polissya Invest» Kinnisvaraarendus Chernigovis, tütarettevõtte

HT Property North OÜ, emaettevõtte

Valuutakursside muutumise risk

Kuna põhiline Kontserni äritegevuse osa on seotud Ukraina turuga, avaldab EUR / USD ning USD / UAH liikumised mõju Kontserni finantsnäitajatele. Finantsplaneerimisel ning eelarvestamisel lähtub Kontsern väga konservatiivsest väljavaatest Ukraina valuuta liikumise suhtes. Arvestades asjaolu, et Kontsernil on Chernigovi piirkonnades maatükid, siis läbi valuutakursi tugeva languse Kontserni esitusvaluuta suhtes langes Kontserni kinnisvarainvesteeringu väärtus ligikaudu 33 tuhat eurort.

Personal

Tütarettevõtete töötajate arv majandusaasta lõpus oli 3 töötajat (2015: 3 töötajat). 2016. aastal moodustasid tütarettevõtete tööjõukulud koos maksudega 1 tuhat eurot (2015: 1 tuhat eurot).

Juhatusel liikmetele tasu ei makstud ning nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Poliitiline ja majanduslik ebastabiilsus Ukrainas on jätkunud ka 2016. aastal. Kõik see on kaasa toonud riigi rahanduse halvenemise, finantsturgude volatiilsuse, kapitaliturgude mittelikviidsuse, kõrgema inflatsiooni ja rahvusliku valuuta (Ukraina grivna) nõrgenemise maailma suuremate valuutade suhtes. Et piirata Ukraina grivna devalveerimist veelgi, on Ukraina Keskpank kehtestanud 2015 aastal mitmed ajutised keelud välisvaluuta operatsioonidele. Need piirangud kehtisid kuni 4. märtsini 2016. Ametlik inflatsioonimäär Ukrainas 2016. aastal oli 12.36% (2015: 43.3%).

IMF'i nelja aastane abiprogramm Ukrainale on parandanud Ukraina krediidiaringut. Kuid selle abiprogrammi jätkumine sõltub ennekõike Ukraina valitsuse reformidest ning majandus-, õigus- ja poliitilise süsteemi arengust. Ukraina majandus kasvas Maailmapanga andmetel 2016. aastal 2.3% (2015: -9.8%), aga makromajanduslikud riskid Kontserni äritegevusele on endiselt aktuaalsed.

Kontserni äritegevus Ukrainas 2017. aastal jätkub. Kontserni juhtkond hindab pidevalt kriitiliselt kohaliku turu seisu ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust.

Kontsernisiseselt on eesmärgiks äriüksuste vahelise koostöö ja sünergiate parandamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	519	533	
Nõuded ja ettemaksed	476 095	3 260	3
Kokku käibevarad	476 614	3 793	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	91 929	91 929	2
Nõuded ja ettemaksed	0	440 514	3
Kokku põhivarad	91 929	532 443	
Kokku varad	568 543	536 236	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	713 045	710 845	4
Võlad ja ettemaksed	80 758	37 858	
Kokku lühiajalised kohustised	793 803	748 703	
Kokku kohustised	793 803	748 703	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-215 023	215 251	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 793	-430 274	
Kokku omakapital	-225 260	-212 467	
Kokku kohustised ja omakapital	568 543	536 236	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üldhalduskulud	-370	-113	
Ärikasum (kahjum)	-370	-113	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-423 984	2
Intressikulud	-42 900	-42 528	
Muud finantstulud ja -kulud	30 477	36 351	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 793	-430 274	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 793	-430 274	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HT PROPERTY NORTH OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Ettevõtte 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §62a nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Koostamise alused

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Kontserni kuuluvad ettevõtjad kasutavad olulises osas ühtseid arvestuspõhimõtteid, mida rakendatakse järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruanne koostatakse rakendades kaudset meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka (või muu kasutatud keskpanka) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka (või muu kasutatud keskpanka) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte omab kontrolli. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat kasu saamise eesmärgil. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Omandaja arvestab äriühenduse soetusmaksumuse summana üleantud varade, tekkinud või ülevõetud kohustiste ja omandaja poolt omandatavas kontrolli omandamise eesmärgil emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglasi väärtusi vahetuskuupäeval ning äriühendusega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustust tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummal. 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.

Välismaal registreeritud tütarettevõtted

Vastavalt tulumaksuseadustele on ettevõtte puhaskasum, mida on korrigeeritud tulumaksuseaduses sätestatud ajutiste ja püsivate erinevustega, tulumaksuga maksustatav. Ukrainas maksustatakse ettevõtete kasum 25%lise (2015: 25%lise)

tulumaksumääraga. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu ja kulu täiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe Kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks. Tasumisele kuuluv tulumaksukohustus kajastatakse lühiajalise kohustusena ja edasilükkunud tulumaksukohustus pikaajalise kohustusena

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
35534509	Polissya Invest LLC	Ukraina	Kinnisvaraarendus	99	99
35916707	Mayetok Polissya LLC	Ukraina	Kinnisvaraarendus	99	99

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
Polissya Invest LLC	64 922	64 922
Mayetok Polissya LLC	27 007	27 007
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	91 929	91 929

Seisuga 31.12.2016 omab HT Property North OÜ 99%-list osalust tütarettevõttes Polissya Invest LLC ja 99%-list osalust tütarettevõttes Mayetok Polissya LLC.

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	311 309	311 309	0			
Seotud osapooled	311 309	311 309	0	9.8%	EUR	31.12.2017
Intressinõuded	164 786	164 786	0			
Seotud osapooled	164 786	164 786	0			
Kokku muud nõuded	476 095	476 095	0			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	306 205	0	306 205			
Seotud osapooled	306 205	0	306 205	9.8%	EUR	31.12.2017
Intressinõuded	134 309	0	134 309			
Seotud osapooled	134 309	0	134 309			
Kokku muud nõuded	440 514	0	440 514			

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõttelt	713 045	713 045			8%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	713 045	713 045					
Laenukohustised kokku	713 045	713 045					

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõttelt	710 845	710 845			8%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	710 845	710 845					
Laenukohustised kokku	710 845	710 845					

Seisuga 31.12.2016 on ettevõtte laenukohustus emaettevõtte ees summas 713 045 (2015:710 845) eurot, mis kannab 8% intressi.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
HT Property North OÜ osakapital koosneb 1st osast nimiväärtusega on 2 556 eurot.		
Ettevõtte katmata kahjum seisuga 31.12.2016 moodustas 227 816 eurot (31.12.2015: 215 023 eurot).		

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	TC Farming LTD
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Küpros
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	713 045	0	710 845
Tütarettevõtjad	476 095	0	440 514	0

HT Property North OÜ 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);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

2016. ja 2015. aastal ei ole seotud osapooltele moodustatud nõuete allhindluseid.

2016. ja 2015. aastal tegevjuhtkonnale ja juhatuse liikmele tasu ei makstud ega muid soodustusi ei antud. Juhatuse liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustust.

Täiendav info tütarettevõtetele antud laenude kohta on Lisas 3. Täiendav info emaettevõttelt saadud laenu kohta on Lisas 4.

Lisa 7 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte omakapital on seisuga 31.12.2016 alla seaduses ettenähtud miinimumi. Ettevõtte kavatseb 2017. aastal suurendada omakapitali ja viia see seadusega kooskõlla.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

HT Property North OÜ (registrikood: 11558254) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	30.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-215 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 793
Kokku	-227 816
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-227 816
Kokku	-227 816

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
TC FARMING LIMITED		Küpros	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Mobiiltelefon	+372 53919191
E-posti aadress	legal@trigoncapital.ee