

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS

registrikood: 12466287

tänav a nimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 6 Aktsiakapital	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Lisa 10 Konsolideerimata bilanss	15
Lisa 11 Konsolideerimata kasumiaruanne	15
Lisa 12 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	16
Lisa 13 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi Ettevõte) asutati 2013.a. aprillis ning Ettevõte on tekkinud Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I restruktureerimise ja likvideerimise käigus. Ettevõtte tegeleb kinnisvarainvesteeringutega Ukrainas ning omab 100% osalust tütarettevõttes New City House LLC (Ukrainas Kharkivi linnas asuva maa omanik).

2022. aasta 24. veebruaris alustas Venemaa Ukraina vastu täiemahulist sõda. Pealetung toimus Kiievi, Kharkivi, Hersoni ja Bahmuti suunast. Esialgselt prognoositud kiire alistumise asemel näitasid ukrainlased venelastele tugevat vastupanu ning aprilli lõpuks olid venelased Kiievi suunalt tagasi löödud. Septembri lõpus sooritatud vastupealerünnakuga löödi ukrainlased tagasi ka Kharkivi suunalt ning lisaks vallutati novembri lõpuks tagasi Hersoni linn. Pärast neid sündmusi jäi rindejoon põhimõtteliselt seisma ning Lääneriikide relvaabi toel hakkas Ukraina ette valmistama 2023. aastal toimuvaks ukrainlaste vastupealetungi, mis venelased lõplikult Ukrainast välja ajaks. New City House LLC poolt omatav kinnistu Kharkivi linnas, mis asub rindejoonest vähem kui 100 km kaugusel, on jäänud sõjategevusest puutumata. Ettevõtte tegevus on alates sõja puhkemisest külmutatud ja edasine tegevus sõltub Venemaa-Ukraina sõja tulemusest, mis loodetavasti lõpeb Ukraina täieliku võiduga Venemaa üle. Kindlasti võiks olla New City House LLC-l oma roll Ukraina taasülesehitamises.

Finantssuhtarvud

tuh €	2022	2021
Koguvamad	921	920
Koguvamade puhasrentaablus	-8,04%	46,59%
Omakapital	1 033	2 094
Omakapitali puhasrentaablus	-7,16%	20,48%
Puhaskasum (-kahjum)	-74	429

Koguvamade puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvamad

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137	1 195	
Nõuded ja ettemaksed	13	15	
Kokku käibevarad	150	1 210	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	920	920	3
Materiaalsed põhivarad	1	0	
Kokku põhivarad	921	920	
Kokku varad	1 071	2 130	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	38	36	4
Kokku lühiajalised kohustised	38	36	
Kokku kohustised	38	36	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	141	146	6
Ülekurss	3 607	4 591	6
Oma aktsiad	0	-5	6
Realiseerimata kursivahed	-1 860	-1 857	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-781	-1 210	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74	429	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 033	2 094	
Kokku omakapital	1 033	2 094	
Kokku kohustised ja omakapital	1 071	2 130	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-44	-147	7
Tööjõukulud	-30	-39	8
Ärikasum (kahjum)	-74	-186	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	626	2
Muud finantstulud ja -kulud	0	-11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-74	429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74	429	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-74	429	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74	429
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-3	15
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-3	15
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-77	444

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-74	-186	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3	-2	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1	21	
Kokku rahavood äritegevusest	-78	-167	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 897	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1 897	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	44	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-500	
Makstud intressid	0	-118	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-980	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-980	-574	
Kokku rahavood	-1 058	1 156	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 195	21	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 058	1 156	
Valuutakursside muutuste mõju	0	18	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	137	1 195	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	146	4 591	-5	4	-1 911	-1 175	1 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	429	429
Muutused reservides	0	0	0	-4	15	4	15
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	39	-39	0
31.12.2021	146	4 591	-5	0	-1 857	-781	2 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-74	-74
Emiteeritud aktiakapital	1 020	-1 020	0	0	0	0	0
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-984	0	0	0	0	0	-984
Muutused reservides	0	0	0	0	-3	0	-3
Muud muutused omakapitalis	-41	36	5	0	0	0	0
31.12.2022	141	3 607	0	0	-1 860	-855	1 033

Täiendav informatsioon on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi: emaettevõtte) 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtja New City House LLC (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtja kohta on toodud lisas 2.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte arvestusvaluuta on euro, tütarettevõtja New City House LLC arvestusvaluuta on Ukraina grivna. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga (või muu kasutatud keskpanga) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (või muu kasutatud keskpanga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõeldakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga (või muu kasutatud keskpanga) 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 keskpanga valuutakursi alusel. Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber kontserni esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange kontserni esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

(a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga kursi alusel;

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise päeva kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse muu koondkasumi või –kahjumina konsolideeritud koondkasumiaruandes.

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 emitteeritud omakapitaliinstrumentide õiglasi väärtusi vahetuskupäeval ning äriühendusega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algelt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algelt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel hinnatakse igal bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Rendid

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algelt 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 kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 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 ettevõtetele 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 (2021: 25%lise) tulumaksunormiga. 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaasta aruandes 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.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
33413527	New City House LLC	Ukraina	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
New City House LLC	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Seisuga 31.12.2022 Trigon Hartwall Ukrainian Properties omas 100%-list osalust ettevõttes New City House LLC.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 190
Müügid	-1 270
31.12.2021	920
31.12.2022	920

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12	-63

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS müüs 2021. aastal oma osaluse ettevõttes HT Ukraine LLC, millele kuulub omakorda tütarettevõtte New Vinnitsa LLC ning seisuga 31.12.2021 ei kuulu New Vinnitsa LLC omanduses olev maatükk ettevõtte kinnisvarainvesteeringute hulka.

Lähtuvalt jätkuvast Venemaa-Ukraina sõjategevusest Ukraina territooriumil, on keeruline määrata Kharkivi piirkonna kinnistute turuväärtust ja seoses ebakindlusega ei ole võimalik mõistiku kulu ja pingutustega õiglast väärtust 31.12.2022 seisuga hinnata. Sellest tulenevalt baseerub 2022. aastal juhtkonna hinnang 2021. aastal tehtud hindamisele. Juhatus otsustas 2022. aastal jätta New Citi House LLC-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu samasse väärtusesse, mis oli 2021. aastal.

31.12.2022 seisuga hindas juhtkond kinnisvarainvesteeringu väärtuseks EUR 920 000 (31.12.2021: 920 000).

2021. aasta hindamine:

Juhatus otsustas 2021. aastal jätta New Citi House LLC-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu samasse väärtusesse, mis oli 2020. aastal. 31.12.2021 seisuga hindas juhtkond kinnisvarainvesteeringu väärtuseks EUR 920 000 (31.12.2020: 920 000).

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude kohta on toodud lisas 7.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud võlad	38	38
Kokku võlad ja ettemaksed	38	38
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud võlad	36	36
Kokku võlad ja ettemaksed	36	36

Täiendav informatsioon on toodud lisas 9.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2022. ja 2021. aastal ei viidud läbi Kontsernis maksude kontrolli. Kontserni emaeetvõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	141	146
Aktsiate arv (tk)	1 405 511	1 456 488
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2021 on Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS registreeritud aktsiakapitali suurus 145 649 eurot, mis on jagatud 1 456 488 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0.10 eurot.

22. veebruar 2022. aastal toimunud Aktsionäride üldkoosolekul otsustati suurendada Ettevõtte aktsiakapitali ülekursi arvelt 1 019 542 euro võrra 145 648 eurolt 1 165 190 euroni sissemakseid tegemata. Aktsiakapitali suurendati aktsiate arvestusliku väärtuse suurendamise teel 0,70 euro

võrra aktsia kohta. Aktsiakapitali suurendamise käigus suurenes ka oma aktsiate väärtus. Aktsiakapitali suurendamine kanti Äriregistrisse 02.03.2022.

16. märtsil 2022. aastal toimunud Aktsionäride üldkoosolekul otsustati tühistada oma aktsiaid nominaalväärtusega 40 782 eurot, lisaks otsustati vähendada Ettevõtte aktsiakapitali 983 857 euro võrra 1 124 408 eurolt 140 551 euroni. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,70 euro võrra aktsia kohta. Aktsiakapitali vähendamine kanti Äriregistrisse 12. juulil 2022. aastal.

Seisuga 31.12.2022 on aktsiakapitali suuruseks 140 551 eurot.

Vastavalt põhikirjale on Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 140 000 eurot ja maksimaalseks suuruseks 560 000 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2022 oli 855 tuhat eurot (31.12.2021 781 tuhat eurot).

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	12	63
Ruumide rent	3	5
Pangateenused	1	12
Auditeerimiskulud	9	7
Müügivahendus	0	35
Juriidilised kulud	0	16
Muud	19	9
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44	147

Täpsem informatsioon kinnisvarainvesteeringutega seotud kulude kohta on toodud lisa 3.

Täiendav informatsioon müügivahendusega seotud kulude kohta on toodud lisa 9.

Lisa 8 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	28	37
Sotsiaalmaksud	2	2
Kokku tööjõukulud	30	39
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	456	44	-500	0	12
Kokku laenukohustised	456	44	-500	0	12

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35
Kokku ostetud	0	35

Kontserni seotud osapooled on:

- omanikud, kes omavad olulist mõju Kontserni üle;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;

Juhatus liikmetele ei ole 2022.a. ega 2021.a. tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele lahkumishüvitiste maksmise kohustust.

Laenud seotud osapooltele:

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS on andnud tütaretevõttele New City House LLC seisuga 31.12.2022 pikaajalist laenu summas 1 954 (2021: 1 895) tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 on laenule tehtud allahindlus summas 1 335 (2021: 1 171) tuhat eurot. 2022. aastal anti laenu summas 44 (2021: 57) tuhat eurot, 2021.a tagastas tütaretevõtte laenu summas 869 tuhat eurot. Laenult on seisuga 31.12.2022 kogunenud intressi summas 2 810 (2021: 2 625) tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 on intressinõudele tehtud allahindlus summas 2 509 (2021: 2 429) tuhat eurot.

Seisuga 01.01.2021 oli aktsionäride poolt antud laenude jääk 456 tuhat eurot, millelt oli kogunenud intresse summas 106 tuhat eurot.

Laenult arvestati 2021. aastal intressi lisaks summas 12 tuhat eurot.

2021.a andsid ettevõtte aktsionärid täiendavalt laenu 44 tuhat eurot ning ettevõtte tagastas aktsionäridele laenu summas 500 tuhat eurot, millele lisandusid intressid summas 118 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 ettevõttel laenukohustused aktsionäride ees puuduvad.

2021. aastal osteti teenuseid olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt ning nende valitseva või olulise mõju all olevatelt ettevõtjatelt summas 35 tuhat eurot (vt lisa 7).

Lisa 10 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	129	1 183
Nõuded ja ettemaksed	920	920
Kokku käibevarad	1 049	2 103
Kokku varad	1 049	2 103
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	32	26
Kokku lühiajalised kohustised	32	26
Kokku kohustised	32	26
Omakapital		
Aktiikapital nimiväärtuses	141	146
Ülekurss	3 607	4 591
Oma aktsiad	0	-5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 655	-3 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76	565
Kokku omakapital	1 017	2 077
Kokku kohustised ja omakapital	1 049	2 103

Lisa 11 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused tegevuskulud	-32	-68
Olulised käibevara allahindlused	-44	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-76	-68
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	408
Muud finantstulud ja -kulud	0	225
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-76	565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76	565

Lisa 12 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-76	-68
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	44	0
Kokku korrigeerimised	44	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2	19
Kokku rahavood äritegevusest	-30	-49
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	602
Antud laenud	-44	-67
Antud laenude tagasimaksed	0	1 239
Laekunud intressid	0	25
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-44	1 799
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	44
Saadud laenude tagasimaksed	0	-500
Makstud intressid	0	-118
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-980	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-980	-574
Kokku rahavood	-1 054	1 176
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 183	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 054	1 176
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	129	1 183

Lisa 13 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	146	4 591	-5	-3 220	1 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	565	565
31.12.2021	146	4 591	-5	-2 655	2 077
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021					2 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		-76	-76
Emiteeritud aktiakapital	1 020	-1 020	0	0	0
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-984	0	0	0	-984
Muud muutused omakapitalis	-41	36	5	0	0
31.12.2022	141	3 607	0	-2 731	1 017
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					16
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022					1 033

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2023

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (registrikood: 12466287) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	29.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS aktsionäridele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Me ei avalda arvamust Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS-i (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali auditiarvamuse avaldamiseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Meid telliti auditeerima kaasnevat Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Kontserni bilansis on 31. detsembri 2022 seisuga kajastatud kinnisvarainvesteering Ukrainas Harkivis, mille õiglast väärtust ei ole meil Ukraina-Venemaa sõjast tulenevate geopoliitiliste pingete ja Ukraina poliitilise ja majandusliku ebakindluse tõttu võimalik usaldusväärselt hinnata. Seetõttu ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali kinnisvarainvesteeringu võimaliku ümberhindluse vajalikkuse kohta 31. detsembri 2022 seisuga.

Kontserni juhtkond on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist, kuid Kontserni põhitegevus on seotud kinnisvarainvesteeringu hoidmisega Ukrainas ning Kontserni bilansis kajastuv kinnisvarainvesteering moodustab ligikaudu 86% Kontserni varadest 31. detsembri 2022 seisuga. Kuna kinnisvarainvesteering asub sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva seisuga Ukraina-Venemaa sõja rindejoone lähedal, viitab see olulise ebakindluse eksisteerimisele Kontserni tegevuse jätkuvuse osas. Juhul kui Kontserni tegevus ei oleks jätkuv, tuleks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostada lähtudes likvideerimisaruannetele kehtivatest nõuetest.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustuseks on kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d) läbi viia Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande audit ja välja anda audiitori aruanne. Lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolude tõttu ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali auditiarvamuse avaldamiseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

29. mai 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (registrikood: 12466287) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	29.05.2023
RANDO RAND	Vandeaudiitor	29.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-781
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74
Kokku	-855
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-855
Kokku	-855

Sidevahendid

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