

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 30.04.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS

registrikood: 12466287

tänava nimi, maja number: Viru Väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	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 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	15
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	16
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	17

Tegevusaruanne

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi Ettevõtte) asutati 2013. aasta aprillis ning algselt oli ainuaktsionäriks Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I (edaspidi Fond). 2013. aasta kevadel viis Fond kõik oma kinnisvarainvesteeringud üle Ettevõtte alla, mille tulemusena Ettevõtte omas 100% TC Farming LTd-st (Ukraina varade valdusettevõtte), kellele kuulub 100%-lise osalusega tütarettevõtte New City House OOO (Ukraina kinnisvara omanik). 2013 aasta kevadel otsustasid Fondi osakuomanikud Fondi likvideerida ning volitasid Fondivalitsejat alustama Fondi likvideerimismenetlust. Osakuomanikele kuulunud fondiosakud vahetati Ettevõtte aktsiate vastu kursiga üks Ettevõtte aktsia ühe fondiosaku vastu. Fond likvideeriti 2013. aasta novembris.

Tulenevalt Ukraina majanduslikult raskest ja poliitiliselt ebastabiilsest olukorrast, peatati Ukrainas arendustegevus 2013. aastal. Juhtkonna arvamusel ebakindlus Ukrainas jätkub ka 2014. aastal. Seoses sellega projekti aktiivne arendamine on ka 2014. aastal raskendatud, kuigi valmisolek selleks on olemas. Projekti aktiivne arendamine jätkub siis, kui situatsioon Ukrainas hakkab stabiliseeruma.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	30.04.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	214	25	
Nõuded ja ettemaksed	21	0	
Kokku käibevara	235	25	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 675	0	3
Materiaalne põhivara	1	0	
Kokku põhivara	2 676	0	
Kokku varad	2 911	25	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	75	0	4
Võlad ja ettemaksed	47	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	122	0	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	2	0	
Kokku kohustused	124	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	87	25	7
Ülekurss	2 791	0	
Muud reservid	70	0	2
Realiseerimata kursivahed	-106	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 787	25	
Kokku omakapital	2 787	25	
Kokku kohustused ja omakapital	2 911	25	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	30.04.2013 - 31.12.2013	30.04.2013 - 30.04.2013	Lisa nr
Müügitulu	9	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-75	0	8
Tööjõukulud	-3	0	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	-69	0	
Muud finantstulud ja -kulud	14	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-55	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-55	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	30.04.2013 - 31.12.2013	30.04.2013 - 30.04.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-69	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	-79	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-339	0	
Makstud intressid	-49	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	650	25	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	262	25	
Kokku rahavood	183	25	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	183	25	
Valuutakursside muutuste mõju	6	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	214	25	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	30.04.2013 - 31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55
Muu koondkasum (-kahjum):	
Realiseerimata kursivahed	-106
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-106
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-161

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.04.2013	25	0	0	0	0	25
30.04.2013	25	0	0	0	0	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-55	-55
Emiteeritud aksiakapital	62	2 791	0	0	0	2 853
Muutused reservides	0	0	0	-106	0	-106
Muud muutused omakapitalis	0	0	70	0	0	70
31.12.2013	87	2 791	70	-106	-55	2 787

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS asutati 30.04.2013. Sellest tulenevalt on käesolev raamatupidamise aastaaruanne koostatud perioodi 30.04.2013-31.12.2013 kohta.

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi: emaettevõtte) 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete TC Farming LTD ja New City House LCC(koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisa 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 tulemusel 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 investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, 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 -kohustused

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. 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 mõõdetakse õiglase 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 emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglasi väärtusi vahetuskupäeval ning äriühendusega otseselt seotud väljaminekuid.

Nende tütarettevõtete puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiotool põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtet kas nende õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügiikulud, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Nõuded ja ettemaksud

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest 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 kasulikest elueast. Maad ei amortiseerita. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

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 õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulud, 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus 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 finantskohustus 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 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Kontserni kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele. Ukrainas maksustatakse ettevõtte poolt teenitud kasum 20%-lise määraga. Küprose ettevõtetele kehtib 10%- 20% maksumäär erinevatel juhtudel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaasta aruandes, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriliste 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 (%)	
				30.04.2013	31.12.2013
HE191568	TC Farming LTD	Küpros	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	30.04.2013	Omandamine	31.12.2013
TC Farming LTD	0	487	487
Kokku	0	487	487

20.05.2013 ostis Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS tütarettevõtte TC Farming LTD, omandades 100%-lise osaluse 499 tuhat EUR eest. Tehing toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel, mida kajastati korrigeeritud ostumeetodil, mistõttu on omandatud netovarade 487 tuhat eurot ja ostuhinna 499 tuhat eurot vahe 12 tuhat eurot kajastatud omakapitalis kirjel "muud reservid".

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS tütarettevõtja TC Farming LTD omab 100%-list osalust tütarettevõttes New City House LCC.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
Lisandumised äriühenduste kaudu	2 675	2 675
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 675	2 675
Jääkmaksumus	2 675	2 675

	30.04.2013 - 31.12.2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 276	

Lähtuvalt Ukraina poliitilistest ja makromajanduslike riskidest on keeruline määrata kinnisvara turuväärtust ja seoses ebakindlusega ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutustega õiglast väärtust 31.12.2013 seisuga hinnata. Seoses sellega juhtkond otsustas kinnisvara kajastada soetusmaksumuses, mis põhineb 2012. aastal tehtud kahe sõltumatu hindaja poolt hindamisel. 2013. aastal juhtkonna hinnangul ei

esinenud asjaolusid, millest tulenevalt oleks vaja kinnisvarainvesteeringut ümber hinnata. Seisuga 31.12.2013 kinnisvara väärtus oli endiselt 2 675 tuhat eurot.

2012. aastal kinnisvara hindamine oli läbi viidud kahe sõltumatu hindaja abil kasutades erinevaid hindamismeetodeid. Kinnisvara hindamise teostasid kaks sõltumatut hindajat CB Richard Ellis ning Newsec, kelle hinnangute kohaselt oli kinnisvara väärtus vastavalt 3,7 miljonit ning 1,6 miljonit eurot. CB Richard Ellis kasutas hindamismeetodina diskonteeritud rahavoogude (residual approach) meetodit, Newsec võrreldavate tehingute meetodit ja diskonteeritud rahavoogude meetodit. Peamine erinevus diskonteeritud rahavoogude meetodil seisnes erineva arendusmahu eeldustes: Newsec eeldades arenduse realiseerimist mahus 60 210 ruutmeetrit ning CBRE 107 800 ruutmeetrit. Seisuga 31.12.2012 kinnisvara väärtuseks kasutati kahe hindaja aritmeetilist keskmist hindamistulemust ehk 2 675 tuhat eurot.

Lisa 4 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Kelom trading ltd	75	75			3%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	75	75					
Laenukohustused kokku	75	75					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7	7	0	0
Muud võlad	42	40	2	0
Intressivõlad	14	14	0	0
Muud viitvõlad	28	26	2	0
Kokku võlad ja ettemaksed	49	47	2	0

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 7 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	30.04.2013
Aktsiakapital	87	25
Aktsiate arv (tk)	873 893	250 000
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS registreeritud aktsiakapitali suurus on 87 389,30 eurot, mis on jagatud 873 893 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0.10 eurot.

Põhikirjas fikseeritud maksimaalne aktsiakapital on 200 000 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

30.04.2013 toimus Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS asutamine, mille eest tasuti rahalise sissemaksega 25 tuhat eurot. 2013. aastal toimunud aktsiakapitali moodustamise käigus emiteeriti 623 893 uut lihtaktsiat. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste ja mitterahaliste sissemaksetega.

20.05.2013 emiteeriti 344 585 uut 0,10-eurose nimiväärtusega lihtaktsiat ülekursiga 5,5135069 eurot. Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksena- nõude konverteerimine kokku 1 934 330,28 EUR.

Mitterahalise sissemakse aluseks on Trigon Ukraininan Property Fund I (edaspidi Fond) nõue Trigon Ukrainian Properties AS (edaspidi Aktsiaselts) vastu summas EUR 1 934 330,28, mis tuleneb Fondi ja Aktsiaseltsi vahel 20.05.2013 sõlmitud aktsiate (edaspidi Leping 1) ja nõude omandamise (edaspidi Leping 2) lepingutest („Agreement on transfer and assumption of rights and obligations“ ja „Share purchase agreement“). Lepingu 1 alusel soetas Aktsiaselts Fondilt TC Farming Ltd, registrikood HE191568, 100% aktsiad summas EUR 499 160 ja Lepingu 2 alusel võttis üle Fondi nõude TC Farming Ltd vastu summas EUR 1 435 170,28 ning Lepingu 1 ja Lepingu 2 summaarne maksumus Fondi nõudest Aktsiaseltsi vastu moodustaski kogunõude summas EUR 1 934 330,28.

TC Farming Ltd omandamise käigus võttis Aktsiaselts üle ka TC Farmingu laenukohustused:

- 1) Kelom Trading Limited laenuõude TC Farming Ltd vastu summas 147 235,93 EUR
- 2) OÜ Trigon Outlets laenuõude TC Farming Ltd vastu summas 209 312,53 EUR
- 3) AS Trigon Capital laenuõude TC Farming Ltd vastu summas 140 300 EUR

05.06.2013 emiteeriti 279 308 uut 0,10-eurose nimiväärtusega lihtaktsiat ülekursiga 3,19092288 eurot. Aktsiate eest tasuti:

a) mitterahalise sissemakse teel võlausaldajate nõuete konverteerimisena kokku 269 184,38 EUR

Esimese mitterahalise sissemakse aluseks on OÜ Trigon Outlets võlakirjad, mis konverteeriti Aktsiaseltsi aktsiateks tulenevalt 04.06.2013 sõlmitud märkimislepingust. Vastavalt lepingule konverteeriti võlakirjad väärtuses 210 245,81 EUR-i Aktsiaseltsi aktsiateks. Konverteeritud võlakirjade väärtus koosneb nimiväärtusest summas 141 649,30 EUR ja kogunenud intressidest summas 68 596,51 EUR.

Teise mitterahalise sissemakse aluseks on Kelom Trading Limited 40% laenuõudest Aktsiaseltsi vastu summas 58 938,57 EUR seisuga 30.05.2013, mis tuleneb sissemaksja ja Aktsiaseltsi vahel 20.05.2013 sõlmitud nõude omandamise lepingust („Agreement on transfer and assumption of rights and obligations“), mille alusel Aktsiaselts võttis üle TC Farmingu Ltd kohustuse sissemaksja ees kogusummas 147 235,93 EUR-i.

b) rahalise sissemakse teel 650 007,21 EUR

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2013 oli 55 tuhat eurot.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	30.04.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	22
Pangateenused	1
Õigusabiteenused	25
Auditeerimiskulud	2
Muud	25
Kokku mitmesugused tegevuskulud	75

Lisa 9 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	30.04.2013 - 31.12.2013
Palgakulu	2
Sotsiaalmaksud	1
Kokku tööjõukulud	3
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Kontserni seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

TC Farmingult üle võetud laenukohustus Trigon Capitali ees summas 140 tuhat eurot seisuga 31.12.2013 on tasutud.

Juhatuse liikmetele ei ole 2013.a. tasusid makstud. Juhatuse liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

Ukraina majandust peetakse arenevaks ning seda iseloomustavad suhteliselt suured majandus- ja poliitilised riskid. Stabiilsuse tagamiseks tulevikus on Ukraina majandus suuresti sõltuv reformidest ning valitsuse majandus-, finants- ja rahapoliitika meetmete efektiivsusest, mida mõjutavad ka maksu-, õigus-, regulatiiv- ja poliitilise süsteemide arengud.

2013. aasta lõpus ning 2014. aasta alguses ilmnas ka poliitiline ebastabiilsus: toimusid protestid Ukraina valitsuse vastu. 2014. aasta jaanuaris kinnitas president peaministri ja valitsuse tagasiastumise. Pärast seda peatas Venemaa valitsus toetuse Ukraina valitsusele.

Ukraina kriisist tulenevad pinged on märgatavat mõju avaldanud Ukraina valuutade vahetuskurssidele, 2014. aasta jaanuaris-veebruaris vähenes Ukraina grivna väärtus oluliselt maailma suurimate valuutade vastu.

Ülalnimetatud ning ka muudel mõjuritel võib olla mõju kontserni tegevusele ning finantspositsioonile. Kontsernil on 31.12.2013 seisuga Ukrainas varasid summas 2 675 tuhat eurot.

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss (tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	30.04.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	210	25
Nõuded ja ettemaksed	2 333	0
Kokku käibevara	2 543	25
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	487	0
Kokku põhivara	487	0
Kokku varad	3 030	25
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	76	0
Võlad ja ettemaksed	14	0
Kokku lühiajalised kohustused	90	0
Kokku kohustused	90	0
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	87	25
Ülekurs	2 791	0
Muud reservid	-12	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74	0
Kokku omakapital	2 940	25
Kokku kohustused ja omakapital	3 030	25

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	30.04.2013 - 31.12.2013	30.04.2013 - 30.04.2013
Mitmesugused tegevuskulud	-12	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-12	0
Muud finantstulud ja -kulud	86	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74	0

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	30.04.2013 - 31.12.2013	30.04.2013 - 30.04.2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-12	0
Kokku rahavood äritegevusest	-12	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-453	0
Antud laenude tagasimaksed	140	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-313	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-140	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	650	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	510	25
Kokku rahavood	185	25
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	185	25
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	210	25

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.04.2013	25	0	0	0	25
30.04.2013	25	0	0	0	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	74	74
Emiteeritud aktiikapital	62	2 791	0	0	2 853
Muud muutused omakapitalis	0	0	-12	0	-12
31.12.2013	87	2 791	-12	74	2 940
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-487
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					334
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013					2 787

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2014

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (registrikood: 12466287) 30.04.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	19.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2013, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta (30. aprill 2013 kuni 31. detsember 2013) kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 11. Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS ja selle tütarettevõtete ning teiste Ukrainas tegutsevate ettevõtete tegevust on mõjutanud ning mõjutab edaspidiselt jätkuv ebakindlus Ukrainas. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Verner Uiibo

Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

19. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (registrikood: 12466287) 30.04.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	19.05.2014
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	19.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55
Kokku	-55
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	-55
Kokku	-55

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9000		Jah

Sidevahendid

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