

AS Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Äriregistri number

10179709

Juriidiline aadress ja tegevusaadress

Viru väljak 2, Metro Plaza
10111 Tallinn
Eesti Vabariik

Tel.: + 372 6 679 200
Fax: + 372 6 679 201
trigon@trigoncapital.com
www.trigoncapital.com

Põhitegevusala

AS-i Trigon Capital gruppi kuuluvate ettevõtete põhilisteks tegevusaladeks on nõustamine investeerimisalastes ja majandustegevust puudutavates küsimustes (EMTAK kood 66 199) ja äriühingute ühine või osaluse omandamisega seotud nõustamine ja teenindamine (EMTAK kood 66 191), investeerimisfondide valitsemine (EMTAK kood 66 301), portfellihoolduse ning väärtipaberivahenduse teenuste pakkumine (EMTAK kood 66 121). Samuti tegeleb grupp kinnisvarasse investeerimise ning kinnisvara arendamisega.

Audiitor

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 15, Kowc Plaza
10141 Tallinn
Eesti Vabariik

Aruandeaasta algus ja lõpp

1. jaanuar 2013– 31. detsember 2013

Sisukord

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSHISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
TRIGON CAPITAL GRUPI KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud juhtkonna hinnangud.....	21
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine.....	30
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid.....	36
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	36
Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed.....	37
Lisa 7 Müügiloote finantsvarad	37
Lisa 8 Sidusettevõtted	38
Lisa 9 Tulevisinstrumendid.....	41
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud.....	41
Lisa 11 Materiaalne põlvvara.....	42
Lisa 12 Kasutusrent	43
Lisa 13 Kohustused ja laenukohustused.....	43
Lisa 14 Viitvõlad.....	44
Lisa 15 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	45
Lisa 16 Omakapital	45
Lisa 17 Tulud investeeringute haldamisest ja juhtimisest	45
Lisa 18 Tulud komisjonitasundelt	46
Lisa 19 Muud äritulud.....	46
Lisa 20 Tööjõukulud.....	46
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	47
Lisa 22 Muud ärikulud	47
Lisa 23 Intressi- ja muud finantskulud.....	47
Lisa 24 Tulumaks	48
Lisa 25 AS Trigon Capital tütarettevõtted.....	48
Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega.....	50
Lisa 27 Valutapositsioonid	51
Lisa 28 Tingimuslikud kohustused ja varad.....	52
Lisa 29 Lisainfo emettevõtte kohta	53
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	57
TRIGON CAPITAL GRUPI KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	58
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2013. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	59
AS TRIGON CAPITAL MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	60

Konsolideeritud majandusaasta aruande eessõna

AS-i Trigon Capital gruppi kuuluvate ettevõtete põhilisteks tegevusaladeks on nõustamine investeerimisalastes ja majandustegevust puudutavates küsimustes ja äriühingute ühinemise või osaluse omandamisega seotud nõustamine ja teenindamine, investeerimisfondide valitsemine, portfellihaldus ning väärtipaberivahenduse teenuste pakkumine. Samuti tegeleb AS Trigon Capital Grupp kinnisvarasse investeerimisega ja kinnisvara arendamisega.

55,7% hääleõiguslikest aktsiatest omab Joakim Helenius Trust Managers Limited, mis tegutses Joakim Helenius Family Trust nimel. Joakim Helenius Trust Managers Limited direktoriks on Joakim Helenius. 28,3% hääleõiguslike aktsiatega omab olulist mõju ettevõtte üle Thominvest Oy.

AS Trigon Capital grupi aastaaruanne koosneb juhatuse poolt koostatud tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeadüitori aruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust. Konsolideeritud aastaaruande lisades on täiendava lisainformatsioonina vastavalt Eesti raamatupidamisscaduse nõuetele ära toodud emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded.

AS Trigon Capital grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Tegevusaruanne

Ülevaade finantsaastast

2013. aastal paranes märgatavalt Grupi majandustulemus paraneva investeerimiskliima taustal. Positiivne kasvutrend, mis sai alguse 2013. aasta esimeste kuudega, kiirenes oluliselt finantsaasta teises pooles. 2013. aasta lõikes kasvas Grupi Varahaldus osakonna poolt hallatavate varade maht üle 17%, peaaegu kogu kasv tekkis finantsaasta teises pooles. Grupi Kinnisvara Investeeringute osakond viis finantsaasta teises pooles edukalt läbi kapitali kaasamise kahte uute Grupi poolt juhitavasse kinnisvara arendusprojekti, mis olid esimesed uued investorite rahapaigutused Grupi poolt juhitavatesse kinnisvara projektidesse peale 2007. aasta finantskriisi algust. Need märkimisväärsed verstapostid tähistasid selgelt trendi pöördumist 2013. aastal, kus Grupi käive ja kasum pöördusid selgele kasvule varasemast negatiivsest finantskriisi järgsest trendist.

2013. aasta finantskokkuvõte:

Grupi kogukäive 2013. a. oli 6,1 miljonit EUR (2012. a. 5,1 miljonit EUR). Ärikasum 2013. aastal oli 1,6 miljonit EUR (2012: 0,9 miljonit EUR). Grupp lõpetas majandusaasta 0,8 miljoni EURi suuruse puhaskasumiga (2012: 0,017 miljonit EUR).

Grupi juhtkonna moodustavad emaettevõtte juhatus ning nõukogu. Grupi juhatusc võtmeisikutele välja makstud tasud aastal 2013 olid summas 0,4 miljonit EUR (2012. a. 0,4 miljonit EUR). Töötajate palk ja boonused moodustasid 2,3 miljonit EUR (2012. a. 1,8 miljonit EUR). Seisuga 31. detsember 2013 oli Grupis kokku 33 töötajat (2012: 34 töötajat).

Tulevikutrendid ja riskid

Grupi majandustulemuste paranemine 2013. aastal annab alust oodata paremat finantstulemust ka 2014. aastal. Grupp opereerib investeerimiste juhtimise ja varahalduse valdkonnas ja Grupi majandustulemused on tugevalt mõjutatud investorite poolsest meelsusest uute investeerimiste tegemise suhtes. Investeeringukeskkonna paranemine annab aluse Grupi majandustulemuste paranemiseks ja positiivne investorite meelsus võib liikata Grupi finantstulemused kiiresti tugevale kasvule. Samas potentsiaalsed negatiivsed muudatused investorite meelsuses on ka kõige suuremad riskiallikad sellisele võimalikule tulemuste paranemisele. 2013. aasta lõpus alanud Ukraina poliitiline kriis võib olla üks faktoritest, mis võib negatiivselt mõjutada Grupi majandustegevust seoses investorite meelsuse muutumisega Ida-Euroopa regiooni investeerimiste suhtes.

Nendest riskidest lähtuvalt on Grupp pidevalt korrigeerinud oma investeerimistoodete valikut klientidele ning liikunud selgelt tuluaallikate diversifitseerimise suunal geograafilises ning investeerimistoodete lõikes. 2014. aastal loodab Grupp alustada esimesi investeerimisprojekte Grupi jaoks uutel turgudel Aafrikas, kus pikemas perspektiivis näeb Grupi juhatus väga suurt potentsiaalselt kasvuallikat. Lisaks on Grupp käivitamas uusi projekte nii kinnisvara- kui põllumajandus otseinvesteeringute valdkonnas, mis toodud tulud on vähem sõltuvad globaalsete finantsturgude lühiajalisest volatilsusest.

Grupi struktuur

Trigon Capital Grupi moodustavad emaettevõtte, AS Trigon Capital (Eesti) tütarettevõtted ja partnerid. 2013. aastal omas emaettevõtte Eestiis 100% järgnevaid tütarettevõtteid: AS Trigon Funds, AS Trigon Alternative Funds, AS Trigon Property Advisors, AS Trigon Wealth Management, AS Trigon Agri Advisors, OÜ Sunny Trading, Trigon KMI Holding OÜ, Trigon Outlets OÜ, TC Capital OY Soomes ja Trigon Capital d.o.o. Horvaatias. Trigon Capital Grupil on 82,25% osalus firmas OÜ Biladre (Eesti) ja 77,3% osalus TC Logistics Ltd. (Küpros) ja Logistic Park Tosno OOO Venemaal. Trigon Capital Grupp pakub täielikku juhtimisteenust erinevatele firmadele ja fondidele, millede paljudes omab ka osalust. Käesoleval hetkel suurimaks Trigon Capital Grupp poolt juhitavaks investeerimisettevõtteks on Trigon Agri A/S (Taani).

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	4	610	1 663
Nõuded ja ettemaksed	5	1 181	1 434
Käibevara kokku		1 791	3 097
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	6	2 423	2 104
Müügiootel finantsvarad	7	198	235
Investeeringud sidusettevõtetes	8	14 101	13 583
Kinnisvarainvesteeringud	10	14 612	14 208
Materiaalne põhivara	11	296	338
Põhivara kokku		31 630	30 468
VARAD KOKKU		33 421	33 565
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	13	2 447	591
Muud lühiajalised kohustused	13	2 161	1 861
Võlad hankijatele	13	172	432
Lühiajalised kohustused kokku		4 780	2 884
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	5 000	7 446
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	24	1 350	1 242
Pikaajaline provisjon	13	300	347
Pikaajalised kohustused kokku		6 650	9 035
KOHUSTUSED KOKKU		11 430	11 919
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus		2 002	2 059
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	16	173	173
Ülekurs		3 759	3 759
Kohustuslik reservkapital		13	13
Realiseerimata kursivahed ja muud reservid		(871)	(501)
Jaotamata kasum	24	16 915	16 143
OMAKAPITAL KOKKU		21 991	21 646
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		33 421	33 565

Lisad lehekülgedel 9 – 56 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2013	2012
Äritulud			
Tulud investeeringute haldamisest ja nõustamisest	17	5 294	4 732
Tulud komisjonitasudest	18	18	18
Muud äritulud	19	830	396
Äritulud kokku		6 142	5 146
Ärikulud			
Tööjõukulud	20	(2 348)	(1 841)
Mitmesugused tegevuskulud	21	(2 150)	(1 885)
Muud ärikulud	22	-	(486)
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	(58)	(57)
Ärikulud kokku		(4 556)	(4 269)
Tulud ja kulud investeeringute ümberhindlusest ning müügist			
Sidusettevõtete ümberhindlus	8	(1 174)	(1 060)
Tuletisinstrumentide ümberhindlus	9	-	(469)
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	10	885	707
Müügiootel finantsvarade väärtuse langus	7	-	8
Tütarettevõtete likvideerimisest ja müügist saadud kahjum	25	(43)	-
Tulud ja kulud investeeringute ümberhindlusest ning müügist kokku		(332)	(814)
Intressi- ja muud finantstulud		60	300
Intressi- ja muud finantskulud	23	(336)	(389)
Netokasum valuutakursi muutusest		(46)	(3)
Kasum/-kahjum enne tulumaksu		932	(29)
Edasilükkunud tulumaksutulu	24	(109)	46
Aruandeaasta puhaskasum		823	17
Emettevõtte omanike osa puhaskasumist		772	102
Vähemusosaluse osa puhaskasumist		51	(85)
Muu koondkasum/-kahjum:			
Kirjed, mida hiljem teatud juhtudel klassifitseeritakse kasumiaruandesse			
Realiseerimata kursivahed		(478)	180
Aruandeaasta koondkasum		345	197
Aruandeaasta koondkasumi jaotus:			
Emettevõtte omanike osa koondkasumist		402	241
Vähemusosaluse osa koondkasumist		(57)	(44)
		345	197

Lisad lehekülgedel 9 – 56 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes

	Aksia- kapital	Regist- reeri- mata aktsia- kapital	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Realiseeri- mata kursivahed	Jaota- mata kasum (Lisa 24)	Emaette- võtte omanikele kuuluv omakapital	Vähemus- osa	KOKKU oma- kapital
Seisuga 31. detsember 2011	158	15	3 759	13	(640)	16 041	19 346	2 103	21 449
Aktsiate registreerimine	15	(15)	-	-	-	-	-	-	-
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	-	-	102	102	(85)	17
Muu koondkasum	-	-	-	-	139	-	139	41	180
2012. aasta koondkasum	-	-	-	-	139	102	241	(44)	197
Seisuga 31. detsember 2012	173	-	3 759	13	(501)	16 143	19 587	2 059	21 646
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	-	-	772	772	51	823
Muu koondkahjum	-	-	-	-	(370)	-	(370)	(108)	(478)
2013. aasta koondkasum	-	-	-	-	(370)	772	402	(57)	345
Seisuga 31. detsember 2013	173	-	3 759	13	(871)	16 915	19 989	2 002	21 991

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 16.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials E.K.
 Kuupäev/date 05.05.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 9 – 56 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	2013	2012
Rahavoog äritegevusest			
Puhaskasum		823	17
Kulum ja väärtuse langus ning põhivara mahakandmine	11	58	57
Kahjum sidusettevõttesse tehtud investeeringute ümberhindlusest	8	1 232	1 046
Tekkepõhiste nõuete korrigeerimine		(535)	186
Intressinulu		(60)	(300)
Intressikulu		336	389
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	10	(885)	(874)
Tuletisinstrumentide ümberhindlus	2.5, 9	-	469
Muutused äritegevusega seotud nõuetes ja kohustustes:			
nõuete muutus		93	897
kohustuste muutus		101	39
Äritegevusest genereeritud rahavoog		1163	1 926
Saadud intressid ja muud finants tulud		60	300
Makstud intressid ja muud finantskulud		(336)	(389)
Rahavood äritegevusest kokku		887	1 837
Rahavood investeerimistegevusest			
Müügiootel finantsvarade müük		10	8
Osaluse soetamine sidusettevõttes	8	(1 675)	(227)
Põhivara soetamine	11	(17)	(12)
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	10	(62)	(106)
Antud laenude ümberhindlus	6	-	300
Antud laenud	5, 6	(1 433)	(500)
Antud laenude tagasimaksud		1 809	776
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(1 368)	239
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksud	13	(590)	(586)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(590)	(586)
Raha ja ekvivalentide muutus		(1 071)	1 490
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	1 663	159
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(1 071)	1 490
Valuutakursi muutuste mõju		18	14
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4	610	1 663

Lisad lehekülgedel 9 – 56 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 05.05.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Trigon Capital grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

1.1. Üldist

AS-i Trigon Capital gruppi kuuluvate ettevõtete põhilisteks tegevusaladeks on nõustamine investeerimisalastes ja majandustegevust puudutavates küsimustes ja äriühingute ühinemise või osaluse omandamisega seotud tegevuste nõustamine ja teenindamine, investeerimisfondide valitsemine, portfellihoolduse ning väärtipaberivahenduse teenuste pakkumine. Samuti tegeleb AS Trigon Capital Grupp kinnisvarasse investeerimise ja kinnisvara arendamisega.

AS Trigon Capital (emaettevõtte) on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Viru Väljak 2, Tallinn.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus. Aruande lugejatele avalikuks tegemine sõltub sellest, millal Äriregister selle avalikustab oma internetileheküljel.

AS Trigon Capital konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS). Põhilised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool. Toodud arvestuspõhimõtted on Grupis järjepidevalt kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kus on kirjeldatud teisiti.

Kasutatud on soetusmaksumuse printsiipi, välja arvatud juhtudel, mis on käesolevates põhimõtetes alljärgnevalt ära toodud ja millest olulisemad on: finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande, müügiotel finantsvarad, investeringud sidusettevõtetesse ja kinnisvarainvesteeringud.

2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes (EUR), kui vastava informatsiooni osas ei ole märgitud teisiti.

Aruannete koostamine vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuab oluliste juhtkonna poolsete hinnangute tegemist. Kuigi vastavad hinnangud on tehtud võttes arvesse kogu juhtkonnale teada olevat informatsiooni ja juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi koondkasumiaruandes. Täpsem hinnangute käsitus on kirjeldatud lisa 2.

1.2. Informatsioon emaettevõtte põhiaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhiaruanded. Emaettevõtja konsolideerimata põhiaruanded on avaldatud lisa 29.

1.3. Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte AS Trigon Capital on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts. AS Trigon Capital omab tütarettevõtteid Eestis, Soomes, Küprosel, Horvaatias ning Kasahstanis. Küprose tütarettevõtte on tütarettevõtte Peterburgi oblastis Venemaal.

Emaettevõtja on vajadusel konsolideeritud aruande koostamisel harmoniseerinud tütarettevõtjate raamatupidamisprintsipi selleks, et kindlustada ühilate raamatupidamisprintsipide järgimine Grupi konsolideeritud aruandes. Tütarettevõtte konsolideeritakse täielikult alates hetkest, millal kontroll ettevõtte üle saavutati, ning konsolideerimine lõpetatakse kontrolli üle andmisel.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtteid) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik grupisisesed nõuded ja kohustused, Grupi ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid (elimineeritud on ka realiseerumata kahjumid v.a. kui tehing viitab loovutatud vara väärtuse langusele). Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

konsolideeritud finantsseisundi aruandes kajastatud omakapitali koosseisus eraldi kirjena ning konsolideeritud koondkasumiaruandes eraldi real.

Trigon Capital konsolideerimisgruppi kuuluvate tütarettevõtete loetelu on toodud käesoleva aruande lisas 25.

1.4. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

1.4.1. Arvestus- ja esitusvaluuta

Välismaistes tütarettevõtjates peetakse arvestust nende ettevõtete arvestusvaluutas, milleks on tütarettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Finantsettevõtte ja Eestis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro, mis on ka ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta.

1.4.2. Tehingud ja saldod

Konsolideerimisgrupi ettevõtete arvestusvaluutast erinevas valuutas tehtud tehingud võetakse arvesse tehingupäeva kursiga. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse finantsseisundi aruande päeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberarvestamisel tekkivad kasumid ning kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse koondkasumiaruandes real "tulud/(kulud) finantsvaralt õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande". Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid, mis klassifitseeritakse müügiootel finantsvaradena, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse koondkasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, nagu ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad materiaalne ja immateriaalne põhivara, finantsseisundi aruande päeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

1.4.3. Välismaised tütarettevõtted

Konsolideeritud aruannete koostamisel konverteeritakse AS Trigon Capital välismaal asuvate tütarfirmade bilansid eurodesse vastavalt finantsseisundi aruande päeval kehtivatele Euroopa Keskpanga ametlikele valuutakurssidele. Välismaa tütarfirmade kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel kasutatakse Euroopa Keskpanga ametlike valuutakursside perioodi kaalutud keskmist kurssi (v.a. juhul, kui antud keskmist ei saa lugeda tehingupäevadel valitsevate määrade kumulatiivse mõju mõistlikuks ümardamiseks, millisel juhul tulud ja kulud konverteeritakse tehingu toimumise kuupäevadel kehtinud kurssidega).

Välismaal asuvate tütarfirmade aruannete konverteerimisel tekkinud valuutakursside vahed kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Reklassifitseeritud kursivahed“. Kui välismaal asuv tütarettevõtte või selle äritegevuse osa võõrandatakse, kajastatakse vastava investeeringuga seotud kogunenud kursivahed koondkasumiaruandes müügist saadud kasumi/kahjumi osana.

1.5. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid kajastatakse aastaaruandes nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, ülcöödeposiite ning lühiajalisi deposiite esialgse tähtajaga soetushetkel kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada. Rahavoogude aruanne koostatakse rakendades kaudset meetodit.

1.6. Finantsvarad

Finantsvarade oste kajastatakse finantsseisundi aruandes väärtuspäeval. Finantsvarad eemaldatakse finantsseisundi aruandest nende võõrandamisel väärtuspäeval. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui ettevõtte õigus finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpeb või varadega seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist ja juhtkonna plaanidest klassifitseeritakse finantsvarad järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutustega läbi koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenu- ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiototel finantsvarad.

Ettevõtte juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende eesmärgil kajastamisel. Ettevõtte ei ole aruandeperioodil ega võrreldaval perioodil klassifitseerinud ühtegi finantsvara „lunastustähtajani hoitavaks investeeringuks“.

Finantsvarad jagunevad vastavalt kolmeks õiglasel väärtusel hierarhia tasemeks:

- 1) Tase 1 – samade või sarnaste varade või kohustuste aktiivsetel turgudel noteeritud (korrigeerimata) hind;
- 2) Tase 2 – vara või kohustuse sisendid, välja arvatud noteeritud hind, mis on kättesaadav kas otseselt (näiteks hind) või kaudselt (näiteks tuletatud hinnast);
- 3) Tase 3 – varade või kohustuste sisendid, mis ei põhine kättesaadaval turu informatsioonil.

1.6.1. Õiglasel väärtusel muutustega läbi koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Finantsvaradena õiglasel väärtusel muutustega läbi koondkasumiaruande kajastatakse finantsvarasid, mida nende eesmärgil kajastamisel on määratletud õiglasel väärtusel muutustega läbi koondkasumiaruande kajastatavaks ning kauplemise eesmärgil hoitavaid finantsvarasid (s.t vara on omandatud või tekkinud peamiselt edasimüügi või tagasiostmise eesmärgil lähitulevikus või tuletisinstrument, mis ei ole riskimaandamisinstrument).

Grupp on 2012. ja 2013. aastal klassifitseerinud sidusettevõtted õiglasel väärtusel läbi koondkasumiaruande kui õiglase väärtuse on leitav ning usaldusväärselt hinnatav (Lisa 8). 2012. aastal olid Grupi bilansis ka optioonid, mis klassifitseeriti tuletisinstrumentidena (Lisa 9).

2012. ja 2013. aastal ei ole Grupp:

- omanud kauplemiseesmärgil hoitavaid finantsvarasid;
- määranud investeeringuid kategooriasse õiglasel väärtusel muutustega läbi koondkasumiaruande, et vähendada lahkevusi tulenevalt erinevatest hindamisalustest;
- määranud instrumente kategooriasse õiglasel väärtusel muutustega läbi koondkasumiaruande kui teatud finantsinstrumentide õiglane väärtus on hinnatud vastavalt riski juhtimisega ning investeeringute strateegiatega ja raporteerimine juhtkonnale toimub samadel alustel.

Õiglasel väärtusel muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad võetakse algselt arvele väärtuspäeval nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstud või saadud tasu õiglase väärtuse (ei sisalda tehingukuluseid). Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse antud kategoorias finantsvarasid nende õiglasel väärtusel. Nende varade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt, kas

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

kasumi või kahjunäitajate aruandeperioodi koondkasumiaruandes, määrates netokasumi või -kahjumi vastava vara bilansiliste (õiglase) väärtuste muutusest.

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse hinda ostu ja müügihinna vahel, mis juhtkonna hinnangul konkreetses olukorras peegeldab õiglast väärtust kõige paremini ja, milleks on viimane müügihind aruandekuupäeval.

Kui see hind ei ole usaldusväärne, siis hinnatakse positsioon õiglasest väärtusesse, kasutades üldtunnustatud väärtuse hindamise tehnikaid (nt. võrreldavate tehingute hindu, diskonteeritud rahavoo mudeleid, optioonide hindamise mudeleid) ja võttes aluseks kogu kättesaadava informatsiooni investeringu õiglast väärtust mõjutada võivate tegurite kohta.

Tuletisinstrumentide hindamisel kasutatakse nende õiglasest väärtuses, mis leitakse vastavalt üldiselt aktsepteeritud tuletisinstrumentide hindamismudelitele (nagu mark-to-market, Black-Scholes või Monte Carlo). Hindamismeetodi valikul lähtutakse konkreetse tuletisinstrumenti olemusest, kaasnevate õiguste ja kohustuste sisust, tõenäosuslikest stsenaariumidest, realiseerumise ajalistest parameetritest ning muudest olulistest väärtust mõjutavatest instrumenti kriteeriumidest. Vajadusel (keerukate instrumentide osas) kasutatakse õiglase väärtuse hindamisel välise ekspertide abi. Tuletisinstrumentide õiglasest väärtust hinnatakse ringi igal finantsaasta aruande päeval ning nende väärtuse muutus kajastatakse koondkasumiaruandes kui kasum või kahjum tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutusest.

1.6.2. Laenu ja nõuded

Nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses koos tehingukuludega. Pärast esmast arvelevõtmist kajastab Grupp laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (müügi võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui on tõenäoline, et Grupp ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele, hinnatakse nõuded alla. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja kaetava väärtuse vahet. Kaetav väärtus on tulevikus oodatavate rahavoogude summa diskonteeritud sarnastele nõuetele rakendatava turu intressimääraga. Seejuures hinnatakse iga konkreetse nõude laenu eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta.

Laenu ja nõuded kajastatakse käibevaraena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast finantsaasta aruande kuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana.

1.6.3. Müügiotel finantsvarad

Müügiotel finantsvaradena käsitletakse strateegilisi finantsinvesteeringuid. Müügiotel finantsvaradena kajastatakse neid tuletisinstrumentideks mitteolevaid finantsvarasid, mida Grupp kavatseb tulevikus müüa ja mis ei ole klassifitseeritud mõnda eelpool loetletud kategooriasse. Antud kategooria finantsvarasid kajastatakse põhivarana, välja arvatud juhul kui Grupil on kavatsus konkreetne finantsvara realiseerida 12 kuu jooksul alates finantsaasta aruande kuupäevast. Müügiotel finantsvarad kajastatakse esmakordsel arvele võtmisel raamatupidamises nende õiglasest väärtuses, milleks on makstud tasu õiglasest väärtus koos tehingukuludega. Pärast esmast arvele võtmist kajastab Grupp müügiotel finantsvarasid nende õiglasest väärtuses koos soetamisel tekkinud tehingukuludega, arvamata maha võimalikke tulevase tehingukulusid, mis võivad soodes vara müügi või sellest muul viisil loobumisega tekkida.

Börsil noteeritud ja aktiivselt kaubeldavad aktsiad hinnatakse turuväärtuses, kusjuures aluseks võetakse antud päeval börsil teostatud tehingute viimane ostunoteering. Börsil noteerimata, kuid aktiivsel turul kaubeldavad aktsiad hinnatakse ümber turuhinda viimase teostatud ostutehingute hinna alusel. Kui see hind ei ole usaldusväärne, siis hinnatakse positsioon õiglasest väärtusesse, kasutades üldtunnustatud väärtuse hindamise tehnikaid (nt. võrreldavate tehingute hindu, diskonteeritud rahavoo mudeleid, optioonide hindamise mudeleid) ja võttes aluseks kogu kättesaadava informatsiooni investeringu õiglasest väärtuse kohta. Neil väga harva esinevatel juhtudel, kui omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeringute õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt mõõta ja selliste omakapitaliinstrumentidega seotud tuletisinstrumentidesse, mida tuleb arvele võtta noteerimata omakapitaliinstrumentide ülcandmise teel, kajastatakse need investeeringud soetusmaksumuses (millest on maha arvatud väärtuse languse katteks tehtud allahindlused).

Müügiootel finantsvaradelt saadavad dividendid kajastatakse koondkasumiaruandes siis, kui ettevõttel tekib õigus nimetatud dividendide saada. Müügiootel finantsvarade muud õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse otse koondkasumiaruandes.

1.6.4. Finantsvarade väärtuse langus

Vähemalt igal finantsseisundi aruande päeval hindab Grupp kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi tuleviku rahavoolu, mis on usaldusväärselt hinnatav. Grupp ei kasuta üldist allahindluskontot allahindluste kajastamiseks, vaid kõik allahindlused tehakse otse vastava finantsvara osas.

Nõuete ja laenude hindamisel on mitmeid riske hinnatud konservatiivselt. Iga nõude laekumist on individuaalselt hinnatud võttes arvesse kogu nõude teise osapooli maksevõime kohta teada olevat informatsiooni. Grupp hindab, kas on ilmnenud objektiivseid asjaolusid, mis viitaks väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: teise osapooli finantsraskused, pankrot või võimetus täita oma võlakohustusi Grupi ees. Nõuete väärtuse vähenemise arvestamiseks on hinnatud nõuete laekumise tõenäosust järgnevatel perioodidel ning eeldatavate laekumiste diskonteeritud nüüdsväärtust, mis on diskonteeritud finantsvara eesmärgselt kehtinud intressimääraga ning samuti diskonteeritud eeldatavaid laekumisi tagatiste realiseerimisest (kui nõue on tagatud, v.a. tulevased laenukahjumid, mis ei ole veel tekkinud), mis kõik koos aitavad hinnata tekkinud nõude väärtuse langusest tekkinud kahjumi suurust. Kahjumi suurust mõeldakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdsväärtuse vahel. Vähenenud väärtusega nõuded hinnatakse finantsseisundi aruandes alla nende kaetava väärtuseni ning nõuete väärtuse vähenemise kulu kajastatakse koondkasumiaruandes.

Juhul, kui nõuete hindamise aluseks olevad asjaolud muutuvad (nt. kliendi krediidiolukorra paranemine) ning muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega, tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus ning koondkasumiaruandes kajastatakse allahindluse tühistamine.

Grupp hindab igal bilansipäeval, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Müügiootel omakapitali instrumentide oluline või pikaajaline õiglase väärtuse langus alla väärtpaberi soetusmaksumuse on indikatsioon vara väärtuse langusele. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb müügiootel finantsvarade puhul, siis akumuliseerunud kahjum (mõelduna erinevusena soetusmaksumuse ning hetke õiglase väärtuse vahel, maha arvestatud eelnevad vara väärtuse langused kajastatud koondkasumiaruandes) eemaldatakse omakapitalist ning kajastatakse koondkasumiaruandes. Omakapitali instrumentide vara väärtuse languse kahjumid kajastatud konsolideeritud koondkasumiaruandes ei tühistata läbi konsolideeritud koondkasumiaruande. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud müügiootel võlainstrumentide õiglase väärtus kasvab ning muutus on võimalik objektiivselt seostada sündmusega pärast allahindluse kajastamist koondkasumiaruandes, tühistatakse varasem allahindlus läbi konsolideeritud koondkasumiaruande.

1.7. Tütarettevõtted

Tütarettevõtet loetakse ematettevõtte kontrolli all olevaks, kui ematettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat majandusliku kasu eesmärgil. Kõik tütarettevõtted on konsolideeritud Grupi finantsseisundi aruannetes.

1.8. Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli finants- ja tegevuspõhimõtete määramise üle. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, või osaleb muul viisil ettevõtte tegevus- või finantspoliitika kujundamisel. Sidusettevõtteks loetakse kõik ettevõtted, mille juhtimiseks Grupil on sõlmitud juhtimisleping ning mille juhtimises, tegevus- ja finantspoliitika kujundamises ta osaleb aktiivselt ja selle eest vastutab.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kasutades õiglase väärtuse muutustega läbi koondkasumiaruande meetodit vastavalt IAS 28 riskikapitali ettevõtetele

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

lubatud erandile. Selle meetodi kohaselt kajastatakse sidusettevõtteid sarnaselt muude finantsinvesteeringutega nende soetamisel soetusmaksumuses, milleks on soetamisel makstud tasu õiglase väärtus ning hinnatakse ümber igal järgneval finantsaasta aruande päeval, kajastades muutuse investeeringu õiglase väärtuses perioodi konsolideeritud koondkasumiaruandes.

Börsil noteeritud ja aktiivselt kaubeldavad aktsiad hinnatakse turuväärtuses, kusjuures alusks võetakse antud päeval börsil teostatud viimane ostunoteering. Börsil noteerimata, kuid aktiivsel turul kaubeldavad aktsiad hinnatakse ümber turuhinda viimase teostatud ostutehingu hinna alusel. Kui see hind ei ole usaldusväärne või kui mõne sidusettevõtja aktsiatega ei kaubelda aktiivsel turul, siis hinnatakse investeering sidusettevõttesse õiglasesse väärtusesse, kasutades üldtunnustatud väärtuse hindamise tehnikaid (nt. võrreldavate tehingute hindu, diskonteeritud rahavoo mudleid, korrigeeritud netovara mudelit, likvideerimisväärtusel põhinevat mudelit, optioonide hindamise mudeleid) ja võttes aluseks kogu kättesaadava informatsiooni investeeringu õiglast väärtust mõjutada võivate tegurite kohta.

Kui ettevõtte on finantseerinud sidusettevõtte tegevust lisaks omakapitalile ka võörkapitaliga (andnud laenu vms.) ning sidusettevõtte õiglase väärtus on vähenenud, hinnatakse vajadusel ka nõuet sidusettevõtte vastu kui netoinvesteeringu komponenti ning kajastatakse sidusettevõtte kogu netoinvesteeringu väärtuse vähenemine, mis ületab omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeeringu ulatust, täiendavalt nõude väärtuse vähenemisena. Sidusettevõtete loetelu ja täiendav informatsioon nende õiglase väärtuse kohta on toodud lisades 2.3 ja 8.

1.9. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte (maad, hooneid ja chitisi), mida hoitakse renditulu saamise või vara väärtuse kasvu eesmärgil ning mis ei ole grupi ettevõtete enda majandustegevuse tarbeks kasutuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse finantsaasta aruandes algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seonduvaid kulusi ja tehingutasusid ning kajastatakse hiljem finantsaasta aruandes nende õiglase väärtuses, milleks on iga-aastaselt juhtkonna poolt tehtud hinnang vara õiglasele väärtusele, mis lähtub hindaja poolt määratud turuväärtusest, mis on leitud sobivaimaks peetud hindamismeetodi kaudu (nt. hiljuti toimunud võrreldavate sarnaste objektidega tehtud turutehingute meetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit).

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava soovivale püsavalt informeeritud ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust.

Edasised kulusid on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Grupp saab seoses kulusid tulevikus majanduslikku kasu ning kulusid soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse perioodi koondkasumiaruandes real "Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus".

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Soetusmaksumuses kajastatud kinnisvara amortiseeritakse 2% määraga kasutades lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis materiaalse põhivara ümberhindlusena vastavalt standardile IAS 16. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse tulu koondkasumiaruandes.

1.10. Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	E.K.
Kuupäev/date	05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

ja muud mittetäpstatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema töösundis ja -asukohta.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu; ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Materiaalse põhivara võõrandamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks realiseerimisel saadud summa ja vara bilansilise maksumuse vahel ning see kajastatakse koondkasumiaruandes tulu või kuluna. Ümberhindluse meetodil kajastatava põhivara võõrandamisel realiseeritakse koondsummi koosseisus omakapitalis kajastatud ümberhindluse reserv ja kantakse see jaotamata kasumisse, seda ületav osa kajastatakse perioodi koondkasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

2012. aastal on ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks eelnevatel perioodidel materiaalse põhivarana kajastatud korter Tallinna vanalinnas. Ümberklassifitseerimine oli vajalik, kuna korterit ei kasutatud enam grupi ettevõtete poolt ja tegemist on seega tavapärase kinnisvarainvesteeringuga.

1.10.1. Soetusmaksumuse meetod

Materiaalne põhivara, välja arvatud maad ja ehitised, kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused.

1.10.2. Ümberhindluse meetod

Materiaalset põhivara, mille õiglast väärtust saab usaldusväärselt mõõta, kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist õiglases väärtuses miinus akumuliseeritud amortisatsioon ja allahindlused vara väärtuse langusest. Maa ja hoonete õiglane väärtus määratakse üldjuhul sõltumatu hindaja poolt sarnaselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisele. Ümberhindluse summa kajastatakse koondkasumiaruande koosseisus omakapitalis ümberhindluse reservis ja allahindluse summa (mis ületab varasemat üleshindlust) kuludes. Ümberhindluse käigus varasem akumuliseeritud kulum elimineeritakse ja ümberhinnatud väärtust loetakse "uueks soetusmaksumuseks". Igal aastal vähendatakse ümberhindluse reservi amortisatsioonikulu erinevuse võrra, mis tuleneb maa ja ehitiste soetusmaksumuse ja ümberhinnatud väärtuste vahel ning lisatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumile. Põhivara ümberhindluse reserv on koondkasumiaruande koosseisus seotud omakapitali osa ning ei kuulu jaotamisele aktsionäride vahel.

1.10.3. Amortisatsiooniarvestus

Kõigi materiaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestatakse lineaarse meetodi järgi arvestades vara tegelikku kasulikku eluiga. Vara kasuliku eluiga jooksul amortiseeritakse kulusse selle vara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vaheline summa. Vastavalt arvestatakse üldjuhul kulumit: autodelt 20% aastas, arvutustehnikalt, mõõblit ja muult põhivaralt 30% aastas, ehitistelt 3% aastas. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksikestest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsioonimäärad.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotet põhivaraks". Igal finantsaasta aruande päeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

1.10.4. Materiaalse põhivara väärtuse vähenemine

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele kajastades vara väärtuse languse aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

1.11. Vara (v.a. finantsvarad) väärtuse langus

Piiramatult kasuliku olulise vara ei amortiseerita. Piiramatult kasuliku immateriaalse vara puhul kontrollitakse kord aastas (või tihemini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab sellele, et vara väärtus võib olla langenud) selle vara võimalikku väärtuse langust, võrreldes selle bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade ning maa puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikult langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse koondkasumiaruandes real „Põhivara kulum ja väärtuse langus“ summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus).

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel finantsaasta aruande kuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (vt. lisa 1.9). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta koondkasumiaruandes põhivara väärtuse languse kulu vähendamisena.

1.12. Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

1.12.1. Grupp kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse finantsaasta aruandes vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuludeks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama (sisemise intressimäära meetod).

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse samaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või rendisuhte kehtivuse periood (kui vara omanduse üleminek ei ole püsavalt kindel), olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna.

1.12.2. Grupp kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse finantsaasta aruandes tavakorras analoogselt põhivaraga. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

1.13. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, võtvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglase väärtusega, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, sisemise intressimäära meetodil. Erinevused instrumendi soetusmaksumuse ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse perioodi jooksul koondkasumiaruandes intressituluna kasutades sisemist intressimäära.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheksa kuu jooksul alates finantsaasta aruande kuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast finantsaasta aruande kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul finantsaasta aruande päevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast finantsaasta aruande päeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus finantsaasta aruande päeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustus või selle osa eemaldatakse finantsaasta aruandest, kui lepingust tulenev kohustus täidetakse, aegub või muutub kehtetuks.

Initialiseeritud ainult identifikatsiooniks
Initialed for the purpose of identification only
Initiaalid/initials FK
Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

1.14. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse finantsseisundi aruandes tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne finantsseisundi aruande kuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline (on rohkem tõenäoline kui mitte, et vahendite väljavool on vajalik kohustuste rahuldamiseks) ning mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt finantsseisundi aruande päeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või ülcandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui diskonteerimise mõju on oluline, siis kajastatakse eraldis diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud kulude nüüdsväärtus). Eraldise muutus kajastatakse raamatupidamises perioodi kuluna.

Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kulude katteks.

Muud tingimuslikud kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena. Juhul kui ettevõtte vastutab ühiselt ja eraldi kohustuse täitmise eest, siis seda osa kohustusest, mida peavad täitma teised osapooled, käsitletakse tingimusliku kohustusena.

Tingimuslikud kohustused võivad ajas muutuda eesltselt ootusest erineval viisil. Seetõttu hinnatakse neid järjepidevalt tuvastamaks, kas on muutunud tõenäoliseks, et tulenevalt kohustusest on tõenäoliselt Grupil vaja varast loobuda. Kui on muutunud tõenäoliseks, et seni tingimusliku kohustusena kajastatud kohustuse tulemusena peab ettevõtte varast loobuma, võtab Grupp arvele eraldise selle perioodi raamatupidamise aastaaruandes, millal vastav tõenäosuse muutus toimus (välja arvatud väga harvadel juhtudel kui kohustusega seotud kulu ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata).

1.15. Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad Trigon Capital grupi preemiaprogrammist tulenevat kohustust tulemustasu osas, mis on arvestatud kooskõlas juhtkonna hinnanguga tõenäoliselt väljamakstava summa osas. Juhtkonna boonused määrab nõukogu.

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja Grupi ettevõtete asukohamaades kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustust finantsseisundi aruande päeva seisuga.

Puhkusetasude ja preemiade maksmiseks arvestatud kohustust kajastatakse koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksudega finantsseisundi aruandes lühiajaliste kohustuste koosseisus ja koondkasumiaruandes tööjõukuludena.

Sotsiaalmaksud sisaldavad makseid kohustuslikku pensionifondi. Grupil puudub juriidiline või hüpoteetiline kohustus teha täiendavaid makseid pensioni või sarnastesse fondidesse peale sotsiaalmaksude.

1.16. Varade ja kohustuste saldeerimine

Finantsvarad ja -kohustused saldeeritakse ainult juhul kui selles on juriidiline alus ning nimetatud summad kavatsetakse saldeerida üheaegselt.

1.17. Aktsiakapital

Emiteeritud aktsiad on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud omakapitali koosseisus.

1.18. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 5% puhaskasumist, kuni reservkapital saavutab 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta puhaskasumist moodustatud muude reservide või eelmiste

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

aastate jaotamata kasumi arvul, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reserikapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

1.19. Tulude ja kulude kajastamine

Trigon Capital grupi tulud moodustuvad peamiselt nõustamistasudest, investeerimisfondide ja väärtipaberiportfellide valitsemistasudest, maaklertasudest ning kinnisvara rendituludest. Tulu kajastatakse siis, kui on tekkinud põhjendatud oeldus, et tehingutest tulenevad hüved laskuvad Grupile ning tulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuse osutamise eest kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kulud kajastatakse, kui Grupil on tekkinud kohustus vastava kulu osas ja/või kui Grupp on saanud kaupu või teenuseid, ja viimane on toimunud varasemalt.

Teenustasu tulu kajastatakse tekkepõhiselt vastavate teenuste osutamisel. Investeeringute halduse ja muud nõustamistasud kajastatakse vastavate lepingute alusel tekkepõhiselt. Investeerimisfondide tegevusega seonduvad varahaldustasud ning konto haldustasud kajastatakse teenuse osutamise perioodi jooksul. Muud teenustasutulud ja muud tulud kajastatakse tekkepõhiselt vastavate tehingute toimumise hetkel. Kui teenuse osutamine vältab pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu teenuse osutamisest valmidusastme meetodil. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest finantsseisundi aruande päeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o. tehinguga seotud tulud ja kulud) on võimalik usaldusväärselt prognoosida, see tähendab, et tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laskumine on tõenäoline; tehingu valmidusastet finantsseisundi aruande päeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehinguga seotud tehtud kulud ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Teenuse osutamisega seotud tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Tulemusega seotud tasud või tasu osad kajastatakse vastavalt juhtkonna hinnangule siis kui olulised vastava tulemusega seotud kriteeriumid on täidetud.

Intressitulu ja kulu on kajastatud koondkasumiaruandes kõikide instrumentide osas, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemise intressimäära meetod on finantsvara või -kohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamise ja intressitulu või intressikulu vastavale perioodile jaotamise meetod. Sisemine intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eeldatava tulevase rahavoo läbi finantsinstrumendi eeldatava eluea finantsvara või -kohustuse bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel hindab ettevõtte rahavooge arvestades finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi. Kui finantsvara või rühm sarnaseid finantsvarasid on vara väärtuse languse tõttu alla hinnatud, kajastatakse neilt tekkivat intressitulu kasutades sama intressimäära, millega diskonteeriti tuleviku rahavoogusid leidmaks vara väärtuse langusest tekkinud kahju.

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

Muud tulud ja kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

1.20. Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

Gruppi kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kinglustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusga mitteseotud väljamaksetelt ning siirdetulu korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta (kui tütar-ettevõtte tasub dividendidelt tulumaksu, siis em-ettevõtte võib maksta dividende aktsionäridele edasi maksuvabalt).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja koondkasumiaruandes 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

Intiaallseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Intiaallid/initials EK
Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksundoudid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Välismaiste tütarettevõtjate tulumaksuvabad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele maksustatakse riikides, kus asuvad gruppi kuuluvad tütarettevõtted, ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega.

Välismaal asuvates tütarettevõtetes kajastatakse edasilükkunud tulumaksukohustust ja -vara bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse finantsseisundi aruandes ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksumaad. Ajutised erinevused on vahel varade ja kohustuste maksustamisväärtuse ning raamatupidamisväärtuste vahel. Põhilised ajutised erinevused tekivad põhivara amortisatsioonist, edasikantavast maksukahjumist ja realiseerimata investeeringute tuludest. Ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksusumma leidmisel kasutatakse maksumäära, mis eeldatavasti kehtib vara realiseerimise või kohustuste likvideerimise perioodil. Viimane põhineb maksumääral, mis kehtib või sisuliselt kehtib finantsseisundi aruande kuupäeval. Edasilükkunud tulumaksuvabad ja -kohustused on tasaarveldatavad ainult ühe äriühingu piires.

Edasilükkunud tulumaksuvabad kajastatakse finantsaruannetes kõikidelt vähenduskõlblikelt ajutistelt erinevustelt ulatuses, mille võrra on tõenäoline, et ettevõtte on tulevikus maksustatavat tulu, mille vastu on võimalik ära kasutada vähenduskõlblikku ajutist erinevust.

Edasilükkunud tulumaksu ei arvestata, juhul kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvele võtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit).

Soomes maksustatakse ettevõtte poolt teenitud kasum 24,5% lise määraga, Venemaal 20% lise määraga ja Horvaatias 20%-lise määraga. Küprose ettevõtetele kehtib 10% maksumäär teatud juhtudel. Täiendavat informatsiooni tulumaksu osas on toodud lisas 24.

1.21. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes osapooli, millised omavad Grupi tegevuse üle kontrolli või olulist mõju grupi tegevusele, finants- või juhtimisotsustele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavaheliste suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Grupp loeb enda tegevuse suhtes seotud osapoolteks Trigon Capital grupi omanikke, sidusettevõtteid, grupi ettevõtete juhtorganitesse kuuluvad isikud ning neid töötajaid, kes omavad olulist mõju ettevõtte finants- ja äritegevuse otsuste üle, selpool loetletud isikute lähikondlasi ja ettevõtteid, mida nad kontrollivad. Seotud osapoolteks loetakse lisaks veel grupi tütarettevõtete AS Trigon Funds ja AS Trigon Alternative Funds poolt valitsetavaid fonde ja ettevõtteid, milles grupp läbi juhtimislepingute omab olulist mõju nende ettevõtete finants- ja äritegevuse otsuste üle ning mis sellest tulenevalt on käesolevas aruandes käsitletud sidusettevõtetena.

1.22. Varahaldusteenused

Grupp tegeleb varahaldusteenuste pakkumisega. Selliseid varasid, mille on Grupile hallata andnud kolmandad osapooled ja mis ei kuulu Grupile, finantsseisundi aruandes arvele ei võeta. Antud varade haldamisest ja hoidmisest saadakse teenustasu ja Grupile nende kaudu krediidi- ega tururiske ei kaasne.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

1.23. Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, olemasolevate standardite muudatused ning Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013. Ülevaade neist standarditest ning juhtkonna hinnang nimetatud standardite ja tõlgenduste mõju kohta Grupi aruannetele on välja toodud allpool.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

“Muu koondkasumiaruande kirjete esitamine” – IAS 1 muudatused (rakendub 1. juulil 2012 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused nõuavad ettevõtelt muus koondkasumiaruandes esitatud kirjete jagamist kahte rühma, sõltuvalt sellest, kas neid võib või ei tohi tulevikus ümber klassifitseerida kasumiaruandesse. Muudetud on IAS 1 poolt kasutatavat soovituslikku aruande nimetust, uus nimetus on “Kasumi- ja muu koondkasumiaruanne”. Muudetud standardi tulemusena muutus konsolideeritud finantsaruannete esitusviis, kuid see ei mõjutanud tehingute ega saldode kajastamist.

IFRS 13 “Õiglase väärtuse määramine” (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse määramise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse hinda ostu- ja müügihinna vahel, mis juhtkonna hinnangul konkreetses olukorras peegeldab õiglast väärtust kõige paremini ja, milleks on viimane müügihind aruandekuupäeval. Enne 1. jaanuari 2013 kasutati finantsvarade noteeritud turuhinnana kehtivat ostuhinda ja finantskohustuste turuhinnana kehtivat müügihinda. Muudatusel ei olnud olulist mõju Grupi konsolideeritud finantsaruannetele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuarist 2013 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mida Grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt

Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mis veel ei kehti ja mida Grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt ning mille eeldatavasti ei ole olulist mõju Grupi finantsaruannetele:

IFRS 10 “Konsolideeritud aruanded” (rakendub 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standard asendab kontrolli ja konsolideerimise kohta kehtivad juhised IAS 27-s „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“ ja SIC 12-s „Konsolideerimine – eriotstarbelised majandusüksused“. IFRS 10 muudab kontrolli mõistet, nii, et kõikide ettevõtete puhul rakendatakse kontrolli määramiseks samu kriteeriume. Mõiste rakendamisel on abiks ulatuslikud rakendusjuhised. Grupp hindab standardi mõju finantsaruandele.

IFRS 12 “Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes” (rakendub 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standard rakendub ettevõtetele, kellel on osalus tütarettevõttes, ühisettevõttes, sidusettevõttes või konsolideerimata struktureeritud üksuses. IFRS 12 sätestab avalikustamise nõuded ettevõtetele, kes rakendavad kahte uut standardit – IFRS 10 „Konsolideeritud aruanded“ ja IFRS 11 „Ühisettevõtmised“ – ning see asendab IAS 28 s „Investeeringud sidusettevõttesse“ praegu sisalduvad avalikustamise nõuded. IFRS 12 nõuab ettevõtelt sellise informatsiooni avalikustamist, mis aitaks finantsaruande lugejatel hinnata tütar- ja sidusettevõtetes, ühisettevõtmistes ja konsolideerimata struktureeritud üksustes osaluste olemust ja osalustega seotud riske ja finantsmõjusid. Nende eesmärkide täitmiseks nõuab uus standard erinevate valdkondade kohta info avalikustamist, sh tuleb avalikustada (i) olulised otsused ja hinnangud, mida tehti määramaks, kas ettevõtte kontrollib, ühiselt kontrollib või omab olulist mõju teise ettevõtte üle; (ii) rohkem infot mittekontrollitava osalusele kuuluva osa kohta kontseptsiooni tegevustes ja rahavoogudes; (iii) summeeritud finantsinformatsioon tütar- ja sidusettevõtetes, milles on olulised mittekontrollivad osalused; ja (iv) detailne info osaluste kohta konsolideerimata struktureeritud üksustes. Grupp hindab standardi mõju finantsaruandele.

“Investeeringusettevõtte” – IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused kehtestavad investeeringusettevõtte mõiste: investeeringusettevõtte on ettevõtte, mis (i) kaasab investoritelt rahalisi vahendeid eesmärgiga pakkuda

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials **E.L.**
Kuupäev/date **05.05.14**
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

investoritele investeeringute juhtimise teenuseid, (ii) on võtnud kohustuse oma investorite ees, et tema äriliseks eesmärgiks on investeerimine ainult kapitali väärtuse kasvu või investeerimistulu saamiseks, ning (iii) mõõdab ja hindab oma investeeringuid nende õiglase väärtuse põhjal. Investeeringute peab oma tütarettevõtteid kajastama õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja peab konsolideerima ainult neid tütarettevõtteid, mis osutavad ettevõtte investeerimisegevusega seonduvaid teenuseid. IFRS 12 muudatustega lisandus nõudeid info avalikustamise kohta, sh oluliste hinnangute kohta, mida tehti otsustamiseks, kas ettevõtte on investeerimisettevõtte, ning mittekonsolideeritud tütarettevõttele plaanitava või juba antud finants- või muu toe kohta. Grupp hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

Olejaanud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

Lisa 2 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud juhtkonna hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb aruande koostamisel teha olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid raamatupidamisarvestuses kasutatud eelduste ja hindamismeetodite kohta, mis omavad mõju finantsaruannetes kajastatud varadele ja kohustustele. Juhtkonna poolt tehtud otsuseid ja hinnanguid vaadatakse järjepidevalt igal aruandeperioodil üle ning need põhinevad ajaloolisel kogemusel ning muudel faktoritel, mille hulgas on ka eeldused tulevaste perioodide oodatavate sündmuste kohta, mida peetakse põhjendatuks olemasolevate tingimuste juures. Lisaks hinnangutele teeb juhtkond otsuseid kasutatavate raamatupidamis põhimõtete rakendamisel. Valdloomad, mis on nõudnud olulisemas ulatuses juhtkonnapoolseid otsuseid, ja mis omavad kõige olulisemat mõju finantsaruannetes kajastatud varade või kohustuste summadele ja hinnanguid, mis võivad tulevikus põhjustada olulisi korrigeerimisi varade ja kohustuste bilansilistes väärtustes järgnevatel majandusaastatel, on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine, investeeringute müügiotel finantsvaradesse ja sidusettevõtetesse õiglase väärtuse hindamine, rüütsinstrumentide hindamine, seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete hindamine ja edasilükkunud tulumaksu vara/kohustuse hindamine.

2.1. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse Grupi finantsseisundi aruandes nende õiglases väärtuses. Juhtkonna õiglase väärtuse hinnangu aluseks on sõltumatu eksperdi poolt antud hinnang objekti turuväärtusele. Grupi emaettevõtte juhtkond hindab sünnuures kriitiliselt, kas eksperdi poolt kasutatud hindamismeetodid ja hindamisel kasutatud eeldused vastavad juhtkonna nägemusele objekti kasutusest, arendusfaasist ja võimalikust realiseerumisest. Eksperthinnangu puudumisel viib juhatus ise läbi vastava objekti hindamise, kasutades alternatiivseid hindamismeetodeid – nt võrreldavaid tehinguid sarnaste varadega samas piirkonnas samal perioodil korrigeerides neid Grupi kinnisvarainvesteeringutele omaste spetsiifiliste omaduste (täpne asukoht, kasutusotstarve, arendusfaas, objekti suurus, jne) osas. Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse läse sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast vara asukoha turul ja ka potentsiaalsetest huvitatud investoritest asukoha turul, nõudluse ja pakkumise suhtest vastavat tüüpi kinnisvarainvesteeringute osas, intressimäärade ning vaba kapitali kogusest ja likviidsusest finantsurgudel. Lisaks sellele sõltub konkreetse kinnisvaraobjekti õiglase väärtus vara asukohast, selle kasutusõigusest, võimalikest alternatiividest antud piirkonnas ja konkreetsele kinnisvaraobjektile loodud arendusprojekti kontseptsioonist ning selle rakendamiseks tehtud töö/tegevuste hulgast ja projekti arendusfaasist. Konkreetse kinnisvaraobjektiga ostu müügitingingu tegemise hetkel võib kinnisvarainvesteeringu väärtus teatud määral erineda juhatus õiglase väärtuse hinnangust.

Käesolevas Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kinnisvarainvesteeringud hinnatud järgmisi hindamismeetodeid kasutades (kinnisvarainvesteeringute bilansilised väärtused on toodud Lisas 10):

Investeeringuobjekt	Hindamismeetod 2013	Hindamismeetod 2012	Õiglase väärtuse hierarhia tase 2012 ja 2013
Maa Tosnos	Võrreldavad tehingud (juhtkonna hinnang)	Võrreldavad tehingud (juhtkonna hinnang)	3

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Maa Saaremaal	Võrreldavad tehingud (juhtkonna hinnang)	Võrreldavad tehingud (juhtkonna hinnang)	3
Vanalinna korterid	Võrreldavad tehingud (sõltumatu hindaja)	Võrreldavad tehingud (sõltumatu hindaja)	3
Härgla mõis	Soetusmaksumus (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav)	Soetusmaksumus (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav)	3

2013. aastal hindas juhtkond võrreldavate tehingute baasil suurima kinnisvarainvesteeringu, Tosno maa, väärtuseks 9 800 tuhat eurot. Juhtkonna hinnang tugines osaliselt ka sõltumatu eksperdi Colliers International hinnangul üldise turuolukorra kohta. Samaselt 2013. aastale hindas juhtkond Tosno maad ka 2012. aastal. Seisuga 31.12.2012 oli juhtkonna hinnangul Tosno maa väärtuseks samuti 9 800 tuhat eurot ning seega aruandeaastal nimetatud investeeringu osas ümberhindlust ei ole tehtud.

2011. aastal viidi Tosno maa hindamine läbi sõltumatu eksperdi, Colliers Internationali, poolt. Tulenevalt turu madalast likviidsusest ning sellest, et sarnaste kinnistutega tehinguid tehtud ei ole, võttis hindamiskspert aluseks pakkumishinnad tehinguhindade asemel. Selle tulemusena võrreldi Tosno maad nelja sarnase müügis oleva maa-alaga nimetatud regioonis (suurusjärgul varieerusid 37 hektarit kuni 52 hektarini, müügihind 16 kuni 45 EUR / m²). Võrdlusena kasutatud müügihindu vähendati 25% võrra, et arvestada potentsiaalseid müügihindade korrigeerimisi tehingute toimumisel. Sõltumatu hindaja võrdles Tosno maad müügis olevate kinnistutega võttes arvesse järgmisi kriteeriume: asukoht, ligipääsetavus transpordivahenditega, kaugus peamistest teedest, infrastruktuuri olemasolu, suurus ning kasutusluba. Sõltumatu hindaja otsuse järgi on Tosno maa väärtus 17 EUR / m², ehk kogu väärtus 9 800 tuhat eurot.

Vanalinna korterid on seisuga 31.12.2013 hinnatud sõltumatu eksperdi, Ober-Hausi, poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrreldavate tehingute ruutmeetri hinnad olid vahemikus 2 045 – 4 581 EUR/m². Hindaja on valinud võrdluseks 7 väärtustegurit, mida on kohandatud: asukoha kohandus, hoone tüüp ja seisukord, üldpinna kohandus, ruumiplaneeringu funktsionaalsus, korteri seisukord, korrus ja muud tegurid nagu näiteks rõdu/de/lodžade, panipaikade ning kindlate parkimis- või garaažikohtade olemasolu. Ajaline kohandus ei olnud vajalik, kuna antud turusektoris ei ole hindaja juunist 2013 a. alates olulisi hinnamuutusi täheldanud. Kohandamisel on hindaja võrdlusühikuks valinud pinnahüüki hinna (EUR/m²), kuna see võimaldab objekte omavahel paremini võrrelda.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangute tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest sõltuvad otseselt ka Trigon Capital Grupi investeeringud sidusettevõtetesse Rosanil OÜ, TC Valkasaari Development, Chester Universal OÜ, Padula Property OÜ, Trigon Hartwall Ukrainian Property AS, Luka Adriatic Property Kinnisvarafond 1, KMI Partners OÜ ning Poordil OÜ. Nimetatud kinnisvarainvesteeringute hindamismeetodid on kirjeldatud käesoleva lisa punktis 2.3.1.

2.2. Müügiototel finantsvarade ja investeeringute sidusettevõtetesse, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, õiglase väärtuse hindamine.

Juhtkond on hinnanud müügiototel finantsvarade ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringute õiglase väärtuse lähtudes järgnevatest alltoodud meetodikatest:

- Noteeritud ja piisavalt aktiivselt kaubeldavate aktsiate puhul nende finantsseisundi aruande päeva ostupakkumise hind (Trigon Agri, Trigon Uus Euroopa Fond, Trigon Balti Fond, Trigon Venemaa Top Picks Fond, Trigon Arenevate Turgude Finantsspektori Fond, Trigon Arenevate Turgude Agrisektori Fond) või viimane avalikustatud fondiosaku puhaskväärtus (Luka Adriatic Property Kinnisvarafond 1)

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initialed _____ E.V.
Kuupäev/date _____ 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

- Korrigeeritud netovara väärtus – kinnisvara investeringutega tegelevate sidusettevõtete puhul, mille kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on leitud võrreldavate tehingute baasil (Chester Universal OÜ, Rosamil OÜ, Padula Property OÜ) või kinnisvaraobjektiga toimunud tehing (Poordi1 OÜ)
- Korrigeeritud netovara väärtus (Martinson Trigon AS, TDI Investments Ky, Trigon Wood OÜ, TC Valkasaari Development Ltd).
- Diskonteeritud tuleviku rahavoogude meetod (Trigon Gardening AS)

2.3.1 Sidusettevõtted:

Sidusettevõtete olulisemaid varasid hinnatakse allpool kirjeldatud viisil. Sidusettevõtete muud varad ja kohustused on bilansilises väärtuses, mis on sarnane õiglasele väärtusele.

Sidusettevõtete hindamismeetodid seisuga 31.12.2013:

Sidusettevõte:	Investeeringu bilansiline maksumus (Lisa 8)	Kasutatud hindamismeetod	Õiglase väärtuse hierarhia tase
Kinnisvara arendus:			
Rosamil OÜ	1 533	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Chester Universal OÜ	2 229	Korrigeeritud netovara väärtus	3
TC Valkasaari Development Ltd	28	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Padula Property OÜ	98	Võrreldavate tehingute või varaobjektide hind	3
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	3 089	1/ondiosaku avalikustatud puhasväärtus	2
Trigon Hartwall Ukrainian Property AS	736	Korrigeeritud netovara väärtus	3
KMI Partners OÜ	683	Vümanne avalikustatud tehinguhind	2
Poordi1 OÜ	418	Korrigeeritud netovara väärtus	2
Põllumajandus:			
Trigon Agri	2 787	31. detsembri ostupakkumise hind NASDAQ OMX Stockholm börsil – 2,44 SEK/tk.	1
Muud:			
Trigon Gardening AS	1 990	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
Trigon Wood OÜ	502	Korrigeeritud netovara väärtus	2
TDI Investments Ky	8	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Kokku	14 101		

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Sidusettevõtete hindamismeetodid seisuga 31.12.2012:

Sidusettevõtte:	Investeeringu bilansiline maksumus (Lisa 8)	Kasutatud hindamismeetod	Õiglase väärtuse hücrarhia tase
Kinnisvara arendus:			
Rosamil OÜ	1 562	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Chester Universal OÜ	1 691	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Valkeasaari Development	28	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Padula Property OÜ	98	Võrreldavate tehingute või varaobjektide hind	3
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	2 009	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	2
Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I	256	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	2
Põllumajandus:			
Trigon Agri	6 131	31. detsembri ostupakkumise hind NASDAQ OMX Stockholm börsil – 5,2 SEK/tk.	1
Muud:			
Trigon Gardening AS	1 335	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
Trigon Wood OÜ	465	Korrigeeritud netovara väärtus	2
TDI Investments Ky	8	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Kokku	13 583		

Kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks loodud ettevõtete puhul on nende ettevõtete omakapital oluliselt mõjutatud nende poolt arendatavate kinnisvaraobjektide väärtusest. Grupi juhtkond on siinjuures kriitiliselt hinnanud, kas kasutatud hindamismeetodid ja eeldused vastavad juhtkonna nägemusele sidusettevõtte poolt arendatava kinnisvaraobjekti kasutusest, arendusfaasist ja võimalikust realiseerumisest. Sidusettevõtete Rosamil OÜ, Chester Universal OÜ, Padula Property OÜ ja Valkeasaari Development Ltd kinnisvarainvesteeringud hinnati 2011. aastal kasutades võrreldavate tehingute meetodit (korrigeeritud vajalike infrastruktuuri kulude osas ning diskonteeritud vastavalt müügiperioodile). Kuna 2012. aastal kinnisvaraturul märkimisväärselt muutust ei toimunud, siis toetus juhtkond 2012. aastal osaliselt 2011. aasta ekspert hinnangutele ning vajadusel neid korrigeerides. Seega baseerub ka 2012. aastal sidusettevõtete Rosamil OÜ, Chester Universal OÜ, Padula Property OÜ ja Valkeasaari Development Ltd kinnisvarainvesteeringute hind kaudselt võrreldavate tehingute meetodil. Ka 2013. aastal on kasutatud Padula OÜ, TC Valkeasaari Development Ltd ning Rosamil OÜ puhul võrreldavate tehingute meetodit, mis osaliselt toetub 2012 aasta hindamisel. Chester Universal OÜ puhul viidi 2013 aastal läbi uus hindamine, mille tulemusena tõusis kinnisvara väärtus nimetatud ettevõttes umbes 33%. Sidusettevõtte KMI Partners OÜ hindamisel lähtuti viimasest turutehingust. Poordi OÜ kinnisvara hindamisel kasutati kinnisvara soetushinda, kuna tehing toimus kolmandate osapooltega ning aasta lõpus, siis ei ole juhtkonnal põhjust arvata, et antud kinnisvara väärtus oleks aruandepäeva seisuga muutunud. Hartwalli hindamisel lähtuti ettevõtte korrigeeritud netovara väärtusest ning kinnisvara antud ettevõttes on kajastatud soetushinnas, mis on ühtlasi ka selle turuhind.

Käesolevas aruandes on kajastatud sidusettevõttesse tehtud investeeringu väärtuse muutusest saadud kahjumit Rosamil-i investeeringult 29 (2012: kasum 781) tuhat eurot ja kasumit Chester-i investeeringult 387 (2012: kahjum 83) tuhat eurot. Padula investeeringu väärtus ja Valkeasaari investeeringu väärtus aruandeperioodil ega ka 2012. aastal ei muutunud (Lisa 8).

Chester Universal OÜ

2013. aasta jooksul on toimunud märkimisväärsed muutused, mis oluliselt mõjutasid Chester Universal maa-ala väärtust. Nimelt 2013. aastal septembris Maanteeamet allkirjastas Topi liiklussõlme chitusepingu, mille

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Intialed/initials EK 05.05/14
Kuupäev/date 05.05/14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

käigus valmib Laagri viaduktiga üle Tallinna-Pärnu maantee kulgev 1,3 kilomeetiline teelõik Juuliku ja Tabasalu vahelisest ühendusest, mis sisaldab ka juurdepääsu Chester Universal maa-alale. Ehitustööd algasid 2013. aasta oktoobris ja nende valmimistähtaeg on 2014. aasta sügis. Juurdepääsu olemasolu on alati olnud üheks olulisemaks eelduseks ja tulenevalt sellest juhtkonna hinnangul 2013. aasta Chesteri kinnistu väärtus võrreldes eelmise aruandeperioodi väärtusega on tõusnud ning seisuga 31.12.2013 kinnistu väärtuseks hinnati 17 500 tuhat eurot.

Arvestades hinnatavate objektide olemust (kruntide suurusel, arenduskontseptsioon – ala kui tervik) oli otsese, võrdlusmeetodile põhineva hinnangu andmine sõltumatu kvalifitseeritud hindaja poolt komplitseeritud. Seoses sellega 2013. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud juhtkonna poolt võttes arvesse, et tegemist on Tallinna piirkonna esimese ühtse lähenemisega kaubanduspargi loomisega ning sarnased alternatiivid Tallinna piirkonnas hetkel puuduvad. Kuna turuväärtuse määramise peamiseks takistuseks oli hinnatavate kinnistute suurusel ja asukohast tulenev maatehingute võrdlusbaasi puudumine, siis juhtkonna lõpparvamus baseerus ka pakkumisel olevatel kruntidel. Võrreldavate kinnistute hinnad jäid vahemikku 50-90 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Võttes arvesse teadaolevat piiratud tehinguinfot, pakkumisinfort ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, oli hinnatavate objektide võimalik turuväärtus 52,5 eurot ruutmeetri kohta. Selles, et hinnata kinnistu nüüdsväärtust seisuga 31.12.2013 hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 5 aastat ning lahutas saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse. Selle tulemusena seisuga 31.12.2013 saadi kinnisvara õiplaskeks väärtuseks 17 500 tuhat eurot või 31 eurot ruutmeetri kohta koos infrastruktuuriga.

2012. aasta Chesteri kinnistu väärtus põhines 2011. aasta eksperthinnangule ning mõlemal aastal kinnistu väärtuseks oli 13 160 tuhat eurot, kuna märkimisväärsed muutusi nendel perioodidel toimunud ei ole. 2011. aastal viidi Chesteri maa-ala väärtuse hindamine läbi sõltumatu hindaja, Colliers Internationali, poolt, kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrreldavate maa-alade hinnad varieerusid 23 kuni 90 euroni ruutmeetri kohta, ning sisaldasid ka peamist infrastruktuuri (sissepääsuteed ja sisemised teed, vesi ja kanalisatsioon jne.). Chesteri maa-ala väärtus leiti kasutades keskmist hinda 35 eurot ruutmeetri kohta, mida vähendati täiendavalt infrastruktuuri ehituseks tehtavate kulude võrra, mille tulemusena saadi kinnisvara väärtuseks 13 160 tuhat eurot. Lisaks võttis sõltumatu ekspert arvesse ajaprioriidi, mis kuulub Gate Tallinn projekti toomiseks turule ning jagas müügitulud ära nelja aasta peale.

2013. aasta ja 2012. aasta hinnangute eeldused:

2013. aasta kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: müügitulu kruntide müügist ja infrastruktuuri ehituse maksumuse kasv aastas 3%, diskontomäär 16,9% ja müügiperiood 5 aastat. Rahavoost lahutati hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumus, maamaks antud perioodil, maaklerite ja juriidiliskulud. Võrreldavate kinnistute hinnad jäid vahemikku 50-90 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Müügihinna suurusks oli 565 222 ruutmeetrit.

2012. aasta kinnisvara hindamisel on lähtutud 2011. aasta eksperthinnangust, kus tugineiti järgmistele eeldustele: müügitulu kasv aastas 5%, ehituskulude kasv 5-10%, väljarenditavate pindade vakants ehitustegevuse lõppemisel 5%, diskontomäär 10,2%. Hindamisel kasutati antud piirkonna keskmisi ehitus- ja rendi /müügihindasid ning hindamine oli koostatud kasutades 4 aasta rahavoogude projektsiooni.

Investeeringu väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eeldustele seisuga 31. detsember on järgnev:

	Mõju	
	2012	2013
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1pp võrra	(44)	(61)
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1pp võrra	45	63
Müügihindade kasv 10%	240	312
Müügihindade langus 10%	(240)	(312)
Infrastruktuuri maksumuse kasv 10% võrra	(49)	(38)
Infrastruktuuri maksumuse langus 10% võrra	49	38

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Rosamil

Juhatus otsustas 2013. aastal hinnata Rosamilile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtust samadel põhimõtetel, mida kasutati kinnisvarainvesteeringu hindamiseks 2012. aastal ning mille õiglase väärtus põhines 2012. aastal toimunud tehingul Riigi Kinnisvara AS-ga.

Riigi Kinnisvara AS-le müüdud kinnisvara (maa) moodustas kokku 21,5 hektarit. Tehingu hinnaks oli kokku 3,3 miljonit eurot, mis teeb müüdud maa ruutmeetri hinnaks 15,43 eurot. Võttes aluseks eelpool kirjeldatud müügitehingu ruutmeetri hinna (15,43 eurot) on Rosamilile täna kuuluva 21,67 hektari maa õiglaseks väärtuseks 3,34 miljonit eurot.

Toetudes juhatuse kogemusele ja võttes arvesse, et hoonestamata maa turg on Tallinnas jätkuvalt väheaktiivne ning ebafektiivne, siis on juhatus arvamisel, et viimane tehing Riigi Kinnisvara AS-ga on kõige sobilikum võrdlusbaas määratlemaks Rosamili kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu ruutmeetri hind oleks 1 euro võrra suurem või madalam, oleks selle mõju investeeringu väärtusele nii 31.12.2013 kui 31.12.2012 seisuga summas 220 tuhat eurot.

KMI Partners OÜ

KMI Partners OÜ omab 51%-list osalust Krillimäe Invest OÜ-s, mille põhitegevuseks on elamuarendus Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal (Laaneveere arendus). 2013. aastal ostis Krillimäe Invest OÜ elamumaad Viimsi vallas ning 31.12.2013 seisuga omas Krillimäe Invest OÜ 95 tuhat ruutmeetrit elamumaad. Alale on plaanis arendada ridaelamu, paarismaju ning eramaju. Seisuga 31.12.2013 oli detailplaneeringu kohaselt alal 45 tuhat m² bruto ehitusõigust. 2013. aastal algas esimese ridaelamaja ehitamine aadressil Laanekivi tee 7a, mille lõpetamine on planeeritud juulis 2014. Maja koosneb 14 ridaelamu korteritest suurusega 120,1-136,5 m². 2014. aastal on plaanis alustada järgmise kahe ridaelamaja ehitustega.

Juhatus otsustas 2013. aastal hinnata Krillimäe Invest OÜ-le kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtust võttes aluseks viimase sõltumatu osapoolte omakapitali investeeringut ehk investeeringut Krillimäe Invest OÜ kuuluvasse kinnisvarasse (Laaneveere arendus). Investeeringu väärtuseks oli 147 eurot bruto ehitusõiguse ruutmeetri kohta ja võttes aluseks eelpool kirjeldatud investeeringu hinda on osatühingule täna kuuluva kinnisvarainvesteeringu väärtus 6 676 tuhat eurot (kokku on Laaneveere arendusprojekti 45 310 m² bruto ehitusõigust). Tulenevalt sellest KMI Partners OÜ kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on 3 405 tuhat eurot. Trigon Capital AS-i osaluse väärtus KMI Partners OÜ-s (läbi Trigon KMI Holding OÜ) on 683 tuhat eurot.

Poordi 1 OÜ

Poordi 1 OÜ on asutatud 2013. aastal novembris ning sama aasta detsembris ostis osatühing 1 788 m² maad sihtotstarbega 70% elamumaa ja 30% ärimaa. Ettevõtte on plaanis alale arendada kortermaja koos äripindadega. Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31.12.2013 oli 1 250 tuhat eurot, mis põhines kinnistu soetusmaksumusel, mis peegeldab õiglast väärtust, kuna tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel bilansipäeva lähedal 2013 aasta lõpus ning vahetseksel perioodil kinnisvaraturul olulisi sündmusi toimunud ei ole.

Trigon Agri A/S

Põllumajandusvaldkonna ettevõttesse Trigon Agri A/S tehtud investeeringu õiglase väärtuse hindamise puhul on investeeringu hindamiseks kasutatud aktiivset turu noteeringut. Trigon Agri A/S-i tehtud investeeringu hindamiseks on kasutatud NASDAQ OMX Stockholm börsi 2013. aasta aktsia viimast ostunoteeringut – 0,28€ (2,4 SEK) (2012: 0,61€ (5,2 SEK)) aktsia kohta (allikas Bloomberg) – kuna tegemist on piisavalt aktiivselt kaubeldava aktsiaga. Käesolevas aruandes on kajastatud sidusettevõttesse tehtud investeeringu väärtuse muutusest aruandeperioodil saadud kahjunit Trigon Agri investeeringult 3 344 (2012: 2 498) tuhat eurot (Täsa 8).

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Trigon Wood AS

Trigon Wood OÜ hindamise aluseks on emaettevõtte netovara väärtus tehes vajalikud korrigeeringud Trigon Wood OÜ hõrsil noteeritud tütarettevõtete AS Trigon Property Development ja AS Skano Group aktsiate ümberhindlusega turuhinda seisuga 31.12.2013.

Trigon Gardening AS

Osalus Trigon Gardening AS is on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil saades osaluse väärtuseks 1 990 (2012: 1 335) tuhat eurot. Investeeringu hindamisel tuginevi järgmistele eeldustele: müügitulu kasv aastas 6% (2012: 6%), brutomarginaal 37,5-37,6% (2012: 37,4-37,6%), diskontomäär 12% (2012: 12%). Hinnang on tehtud kasutades 5 aasta (2012: 5 aasta) kohta planeeritud tuleviku rahavoogusid aastatel 2014-2018 (2012: 2013-2017). Investeeringu väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eeldustele seisuga 31. detsember on järgnev: Märkav üleshindlus on tingitud Trigon Gardening ASi headest majandustulemustest, mille tulemusel suurenes ka hindamise aluseks olev baas.

	Möju	
	2013	2012
Diskontomäär suuremine 1pp võrra	(199)	(147)
Diskontomäär vähenemine 1pp võrra	244	179
Brutomarginali kasv 2pp	409	365
Brutomarginali langus 2pp	(409)	(365)

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I

Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi osakute õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud osakute arv ning nende avalikustatud puhasväärtus bilansipäeva seisuga. Fondiosakute bilansiliseks väärtuseks seisuga 31.12.2013 on saadud 3 089 (2012: 2 009) tuhat eurot.

Trigon Hartwall Ukrainian Property AS /Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS asutati 2013. aasta aprillis ning algselt oli ettevõtte ainuaktsionäriks Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I. 2013. aasta kevadel viis fond kõik oma kinnisvarainvesteeringud üle Trigon Hartwall Ukrainian Properties ASi alla ja selles tulemusena ettevõtte omas 100% TC Farming LTD-st (Ukraina varade valdusettevõtte), mille all oli 100%-lise osalusega tütarettevõtte New City House OOO (Ukraina kinnisvara omanik). 2013. aasta kevadel otsustasid fondi osakuomanikud fondi likvideerida. Fondist tchti väljamaksed sellise vahetuskursiga, et ühe fondiosaku asemele saadi üks Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS aktsia. Fond likvideeriti 2013. aasta novembris.

Tulenevalt Ukraina majanduslikult raskest ja poliitilisest ebastabiilsest olukorrast, oli kinnisvara arendusprojekt seisuga 31.12.2013 külmutatud.

2012. aastal sidusettevõtte hindamismetodiks oli Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I fondiosaku avalikustatud puhasväärtus, mille arvestamisel kasutati kahe sõltumatu hindaja aritmeetilist keskmist hindamistulemust ehk 2 675 tuhat eurot. 2012. aastal otsustas juhatus läbi viia kinnisvara hindamise kahe sõltumatu hindaja abil kasutades erinevaid hindamismetodeid. Fondi omanduses oleva 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 hindamismetodina 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.

Lähtuvalt Ukraina poliitilisest ja makromajanduslike riskidest (vt Lisa 3.6) on keetud määrata kinnisvara turuväärtust ja seoses ebakindlusega ei ole võimalik õiglast väärtust 31.12.2013 seisuga hinnata.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EK
Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

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. Sidusettevõtte hindamismetodiks oli korrigeeritud netovara väärtus.

Teistesse sidusettevõtetesse (TDI Investments Ky, TC Valkeasaari Development Ltd ja Padula Property OÜ) tehtud investeeringute osas ei oma hindamisel kasutatud eeldused olulist mõju Grupi raamatupidamise aastaaruandes kajastatud varade õiglasele väärtusele ja saadud kahjumile.

2.3.2 Müügiotel finantsvarad:

Müügiotel finantsvarad seisuga 31.12.2013:

Muud pikaajalised investeeringud:	Investeeringu bilansiline maksumus (Lisa 7)	Kasutatud hindamismeetod	Õiglase väärtuse hierarhia tase
Trigon Arenevate Turgude Finantssektori Fond	8	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Venemaa Top Picks Fond	10	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Uus Euroopa Fond	12	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Balti Fond	11	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Arenevate Turgude Agrisektori Fond	4	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Martinson Trigon AS	153	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Kokku	198		

Investeeringud müügiotel finantsvaradesse kogusummas 198 tuhat eurot on hinnatud õiglasesse väärtusesse, summas 45 tuhat eurot kasutades fondiosaku avalikustatud puhasväärtuse meetodit ning summas 153 tuhat eurot kasutades korrigeeritud netovara väärtuse meetodit.

Müügiotel finantsvarad seisuga 31.12.2012:

Muud pikaajalised investeeringud:	Investeeringu bilansiline maksumus (Lisa 7)	Kasutatud hindamismeetod	Õiglase väärtuse hierarhia tase
Trigon Outlets OÜ	27	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Trigon Arenevate Turgude Finantssektori Fond	8	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Venemaa Top Picks Fond	11	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Uus Euroopa Väärtusfond	10	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Uus Euroopa Kasvufond	6	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Arenevate Turgude Agrisektori Fond	4	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Trigon Balkani Fond	6	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	1
Martinson Trigon AS	163	Korrigeeritud netovara väärtus	3
Kokku	235		

Investeeringud müügiotel finantsvaradesse kogusummas 235 tuhat eurot on hinnatud õiglasesse väärtusesse, summas 45 tuhat eurot kasutades fondiosaku avalikustatud puhasväärtuse meetodit ning summas 190 tuhat eurot kasutades korrigeeritud netovara väärtuse meetodit.

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Fondiosakute õiglasel väärtusel on arvestatud võttes aluseks osakute arvu ning nende puhaskväärtust seisuga 31.12.2013

	Osakute arv	Osaku puhaskväärtus seisuga 31. detsember 2013
Trigon Arenevate Turgude Finantssektori Fond	749,684	11,1635
Trigon Venemaa Top Picks Fond	1 027,995	9,1736
Trigon Uus Euroopa Fond	793,84	25,1384
Trigon Balti Fond	479,78	13,956
Trigon Arenevate Turgude Agrisektori Fond	555,25	6,8979

Martinson Trigon AS õiglane väärtus on leitud võttes arvesse Trigon Capitali osa Martinson Trigoni investimisportfellis olevate ettevõtete summaarsest õiglasest väärtusest. Investimisportfell sisaldab erinevaid noteerimata ettevõtete osalusi ning nende õiglane väärtus on leitud võrdlevate tehingute baasil. Juhatus on kasutanud osaluse õiglase väärtuse indikatsioonina Martinson Trigon AS juhtkonna portfelli väärtuse raporteeringut 31.12.2013 seisuga.

Fondiosakute õiglasel väärtusel on arvestatud võttes aluseks osakute arvu ning nende puhaskväärtust seisuga 31.12.2012

	Osakute arv	Osaku puhaskväärtus seisuga 31. detsember 2012
Trigon Arenevate Turgude Finantssektori Fond	749,684	10,9044
Trigon Venemaa Top Picks Fond	1 027,995	10,0577
Trigon Uus Euroopa Väärtusfond	479,78	20,3837
Trigon Uus Euroopa Kasvufond	479,39	12,9015
Trigon Arenevate Turgude Agrisektori Fond	555,25	7,2212
Trigon Balkani Fond	495,02	12,8388

Martinson Trigon AS õiglane väärtus on leitud võttes arvesse Trigon Capitali osa Martinson Trigoni investimisportfellis olevate ettevõtete summaarsest õiglasest väärtusest. Investimisportfell sisaldab erinevaid noteerimata ettevõtete osalusi ning nende õiglane väärtus on leitud võrdlevate tehingute baasil. Juhatus on kasutanud osaluse õiglase väärtuse indikatsioonina Martinson Trigon AS juhtkonna portfelli väärtuse raporteeringut 31.12.2012 seisuga.

2.3. Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksu vara on tekkinud välisriigis asuvate tütarettevõtete eelmistel perioodidel teenitud maksukahjumite eeldatavast realiseerumisest läbi tulevikus teenitavate kasumite. Edasilükkunud tulumaksu vara on kajastatud selles ulatuses, mis on Grupi emaettevõtte juhtkonna hinnangul eeldatavalt realiseeritav. Tulevikus teenitud kasumite ning tõenäoliste maksukahjumite realiseerumise hindamise aluseks on juhtkond teostanud analüüsid ning prognoosid vastava turu edasise arengu ning tulemuste kohta. Ettevõtte juhtkond on aruande koostamise hetkel seisukohal, et edasilükkunud tulumaksu vara realiseerumine on ebakindel ja seetõttu ei ole edasilükkunud tulumaksu vara finantsseisundi aruandes arvele võetud (vt lisa 24). Edasilükkunud tulumaksu kohustus on kajastatud scoses TC Logistics Ltd. ga (lisa 24).

2.4. Trigon Agri A/S optsioonide hindamine

Aruandeperioodil kaotasid kehtivuse AS Trigon Agri Advisorsile kuulunud optsioonid 17 500 000 Trigon Agri A/S aktsia soetamiseks hinnaga 1,5 eurot aktsia kohta, realiseeritavad kahes jaos aastal 2013. 2012.a. kaotasid

Initiaalseeritud ainult identifitseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only
Initiaalsid/initials
Kuupäev/date
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

kehtivuse AS Trigon Capitalile seisuga 31.12.2011 kuulunud optsioonid 10 000 000 Trigon Agri A/S aktsia soetamiseks hinnaga 1,25 eurot aktsia kohta, mis olid realiseeritavad kahes jaos aastal 2012. Samuti ei realiseerunud optsioonid 4 906 515 aktsia ostmiseks perioodil 2010 ja 2011 hinnaga 1,25 1,31 eurot aktsia kohta.

Seisuga 31.12.2013 Grupil optsioonid puuduvad, seisuga 31.12.2012 hindas sõltumatu hindaja kõikide optsioonide õiglaseks väärtuseks hinnanud 0 tuhat eurot, mis on kajastatud finantsseisundi aruandes tuletisinstrumentidena. Hindamisel kasutati esimese partii osas Black ja Scholes mudelit Euroopa optsioonile ning kahetsa viimase partii osas Monte Carlo simulatsiooni Box-Muelleri transformatsiooni alusel, mis leiab erinevate tõenäoliste arengutsenaariumide põhjal statistiliselt kõige usaldatavama väärtuse. Mudeli eeldustes lähtuti 31.12.2012 aktsia sulgemishinnast NASDAQ OMX Stockholmi börsil 5,2 SEK (s.o. 0,605919€) aktsia kohta ning pikaajalisest volatiilsuse hinnangust 40% ja intressimäärast 1%. 100 000 simulatsiooni tulemusena leiti, et 95% tõenäosusega jääb hind vahemikku 0 kuni 19 eurot.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse hierarhia tase on 2 – hindamise aluseks on vara või kohustuse sisendid, välja arvatud noteeritud hind, mis on kättesaadavad kas otseselt (näiteks hind) või kaudselt (näiteks tuletatud hinnast). Täpsem informatsioon optsioonide kohta on lisas 9.

2.5. Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete hindamine

Sidusettevõtete vastu olevate pikaajaliste nõuete allahindluse osas vaata informatsiooni lisast 6.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Oma igapäevases tegevuses puutub Grupp kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa selle äritegevusest. Organisatsiooni võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kogu grupi kasumlikkusele. Risk on grupi juhtkonna poolt defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest.

AS Trigon Capital grupi jaoks on olulisimad riskifaktorid: tururisk, operatsioonirisk, risk, mis on seotud varade või turgude kontsentreerimisega, krediidirisk ja risk, mis on seotud muutustega globaalsetel krediititurgudel.

Grupis on riskijuhtimise aluseks grupiväliste regulatiivsete organite poolt seatud nõuded, üldiste raamatupidamisstandardite ja hea tava jälgimine ning AS-i Trigon Capital grupi sisemised regulatsioonid ning riskipoliitika. Riskide juhtimine üldisel tasandil sisaldab riskide identifitseerimist, mõõtmist ning kontrollimist. Peamine roll riskide juhtimisel ja riskiprotseduuride kinnitamisel on kõikide emaettevõtte juhatusel ning nõukogul. Perioodi jooksul oli Grupp kooskõlas grupiväliste regulaatorite poolt seatud nõuetega nii riskide kontsentreerumise kui kapitali adekvaatsuse osas.

Finantsinstrumendid kategooriate järgi:

31. detsember 2013

	Laenud ja nõuded (Lisad 5 ja 6)	Õiglases väärtuses varad läbi koondkasumiaruande (Lisa 8)	Riskide maandamiseks kasutatavad tuletisinstrumendi- did	Müügiootel (Lisa 7)	Kokku
Varad vastavalt bilansile					
Müügiootel finantsvarad	-	-	-	198	198
Nõuded klientidele ja muud nõuded, va ettevõtte	3 375	-	-	-	3 375
Õiglases väärtuses finantsvarad läbi koondkasumiaruande	-	14 101	-	-	14 101
Raha ja raha ekvivalendid	610	-	-	-	610
Kokku	3 985	14 101	-	198	18 284

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Kuupäev/date
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

	Õiglasest väärtuses kohustused läbi koondkasumiaruande	Riskide maandamiseks kasutatavad tuletisinstrumen- did	Muud finants- kohutused jääk- väärtuses	Kokku
Kohustused vastavalt bilansile				
Saadud laenud	-	-	7 447	7 447
Võlad hankijatele ja muud võlad	-	-	3 983	3 983
Kokku	-	-	11 430	11 430

31. detsember 2012

	Lacnud ja nõuded (Lisad 5 ja 6)	Õiglasest väärtuses varad läbi koondkasumiaruande (Lisa 8)	Riskide maandamiseks kasutatavad tuletisinstrumen- did	Müügiootel (Lisa 7)	Kokku
Varad vastavalt bilansile					
Müügiootel finantsvarad	-	-	-	235	235
Nõuded klientidele ja muud nõuded, va ettemaksed	3 311	-	-	-	3 311
Õiglasest väärtuses finantsvarad läbi koondkasumiaruande	-	13 583	-	-	13 583
Raha ja raha ekvivalendid	1 663	-	-	-	1 663
Kokku	4 974	13 583	-	235	18 792

	Õiglasest väärtuses kohustused läbi koondkasumiaruande	Riskide maandamiseks kasutatavad tuletisinstrumen- did	Muud finants- kohutused jääk- väärtuses	Kokku
Kohustused vastavalt bilansile				
Saadud laenud	-	-	8 037	8 037
Võlad hankijatele ja muud võlad	-	-	3 882	3 882
Kokku	-	-	11 919	11 919

3.1. Turutisk

Turutisk tuleneb võimalusest, et väärtpaperite või muu vara turuhind või volatilisus võib muutuda ebasoodsas suunas.

AS Trigon Capital grupi ettevõtteid ei oma aktiivselt kaubeldavat väärtpaperiportfelli, mistõttu turutiski mõju grupi tegevusele on limiteeritud. Erandina on AS Trigon Capital investeerinud Trigon Agri A/S aktsiatesse, mis on noteeritud Nasdaq OMX Stockholmi börsi põhinimikirjas ning investeerinud Trigoni Grupi ettevõtete poolt hallatavatesse fondidesse. Grupp on teinud ka pikaajalisi investeringuid erinevatesse börsil noteerimata omakapitaliinstrumentidesse, mille väärtust mõjutab põhiliselt iga üksiku investeerimisobjekti igapäevase

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

tegevuse edulikus, kuid teatud määral ka üldine aktsia- ja rahaturgude liikumine. Lisaks on Grupp investeerinud kinnisvarasse, mille väärtuse muutus avaldab Grupi tulemusele oma mõju. Kinnisvara väärtuse muutus on enim mõjutatud rendihindadest kinnisvara kasutamise perioodil, samaste varade üldisest väärtuse muutusest kinnisvaraturul, arenduseks vajaliku krediidi kättesaadavusest ning investorite ootustest projektide tootluse osas.

Enam mõjutab tururisk gruppi kaudselt. Kuna AS-i Trigon Capital grupi ettevõtete teenused on tihedalt seotud investeeeringutega nn. arenevate turgudega riikidesse (nt. Kesk- ja Ida-Euroopa riigid, Balti riigid, Balkanimaad, Pärsia lahe riigid jt.), mõjutab grupi tegevust vastava regiooni börsidel noteeritud väärtapaberite hindade dünaamika – nende tootlus ning volatiilsus – ning vastavate regioonide kinnisvarahindade dünaamika. Kuna grupi teenused on seotud aktsiate ning aktsiafondide vahendamisega, avaldavad tulemustele olulist mõju hinnaliikumised regiooni aktsiaturgudel ning kinnisvara väärtuse muutumise risk. Samuti mõjutavad kaudselt grupi tegevust intressirisk ja valuutakursside muutumise risk, kuna neilgi faktoritel on osa investorite aktiivsuse määramisel. Grupi kinnisvaraprojektid on avatud ka poliitilisele riskile ning põllumajandusega seotud projektid toodangu hinna muutusele.

3.2. Intressirisk

Intressirisk seisneb võimaluses, et intressimäärad, tulukõver, intressimäärade volatiilsus vms. muutuvad ebasoodsas suunas.

Grupp on investeerinud intressi teenivatesse ja mitte teenivatesse laenuvõttesse (Vt. Lisa 5 ja 6) ja müügipoolseid finantsvaradesse (Vt. Lisa 7) ja sidusettevõtetesse (Vt. Lisa 8), mille õiglane väärtus sõltub turul valitsevatest intressimääradest. Intressi kandvate varade ja kohustuste osakaal finantssisundi aruandes on suhteliselt väike, mistõttu otsene intressiriski mõju ei ole ettevõtte tegevuse suhtes oluline (kohustuste mõju on kirjeldatud allpool). AS Trigon Capital grupp saab mõningast intressitulust arvelduskonto jäägilt ja üleöödeposiididelt, mille määrad sõltuvad üldisest muutusest turuintressimäärades ja ei ole pikaajaliselt fikseeritud. Seisuga 31. detsember 2013.a. olid kehtivad intressimäärad järgmised: arvelduskonto 0,01% (2012: 0,06%), üleöödeposiidid eurodes 0,06% (2012: 0,06%). Lühiajalisi deposiite euros seisuga 31.12.2013 ega 31.12.2012 ei olnud.

Grupi saadud laenud on järgmised:

Laen Swedbankist	Maksmiseks 12 kuu jooksul	Maksmiseks peale 12 kuud	Laenude lõpptähtajad	Keskmine sisemine intressimäär
31. detsember 2013	2 447	5 000	Juuni 2014 ja jaanuar 2015	3,71%
31. detsember 2012	591	7 446	Juuni 2014 ja jaanuar 2015	4,61%

2013. a. makstud intressikulu oli kokku 297 (2012: 373) tuhat eurot (Lisa 23). Laen summas 1 947 tuhat eurot on muutuva intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 3,25% ja laen summas 5 500 tuhat eurot 6 kuu EURIBOR+3,5%. Kui muutuva intressimääraga laenul muutuks intressimäär 10 baaspunkti võrra kõrgemaks/madalamaks, siis seisuga 31. detsember 2013 oleks kõigi teiste muutujate samaks jäämise korral puhaskasum olnud 8 (2012: 8) tuhat eurot suurem/väiksem kõrgema/madalama muutuva pangalaenu intressimäära tulemusel.

3.3. Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et valuutakursside liikumise tõttu muutub antud valuutas nomineeritud varade või kohustuste väärtus ebasoodsas suunas (vt. Valuutaposisioonid lisa 27).

Enamik grupi varasid ja kohustusi on nomineeritud euros ning seega on valuutarisk minimaalne. Valuutariskile avatud positsioonidest annab ülevaate Lisa 27 Valuutaposisioonid.

Vastavalt Venemaa kinnisvaraturu tavadele on kinnisvara hinnad seotud konverteeritavate valuutadega. Sõltuvalt piirkonnast on selleks kas US dollar (peamiselt Moskvas ja Moskva regioonides) või euro (peamiselt Sankt Peterburgi piirkonnas). Kuna tehinguid tehakse nende valuutade alusel arvutatud rublas väljendatud

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

hindades, sest varad asuvad Sankt-Peterburgi püstkonnas, on aruandes läbi viidud õiglase väärtuse hindamine eurodes.

3.4. Krediidirisk

Krediidirisk kajastab potentsiaalset kahju, mis tuleneb vastaspoole suutmatusest täita õigeaegselt endale võetud kohustusi Grupi ees. Krediidirisk kaasneb eelkõige järgmiste tehingute ja saldodega: laenu andmine ja laenuõuded, teenuste müük ja nõuded, raha ja raha ekvivalendid pankades.

Krediidiriski vähendab AS Trigon Capital grupp hoolika tegevuspartnerite valikuga. Grupi suurimad tegevuspartnerid on grupi poolt valitsetavad või nõustatavad investeerimisfondid ning -ettevõtted, mille tegevusest ja finantsolukorrast on AS Trigon Capital grupil hea ülevaade. Krediidiriski hindamisel ei määra juhtkond vastaspoolele sisemisi krediidireitinguid ning väliseid krediidireitinguid Trigon Capital Grupi tegevuspartneritele saadaval ei ole, seega kasutatakse krediidiriski hindamisel üldtähtsuste nõuete indikatiooni. Nõuete krediidikvaliteedi kohta täpsemat infot leiab lisadest 5 ja 6.

Grupi avatus võimalikule krediidiriskile finantsseisundi aruande päeva seisuga oli 3 986 (31. detsember 2012: 4 974) tuhat eurot, mis sisaldab raha pangas, nõudeid sidusettevõtetele ning nõudeid kolmandatele osapooltele. Kõik nõuded on tähtaegsed ning alla hinnatud nõuete osas vt lisa 5.

3.5. Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud Grupi võimega lepingulisi kohustusi õigeaegselt täita ning tuleneb varade ja kohustuste tähtaegade erinevusest.

Trigon Capital Grupi likviidsuspositsioon seisuga 31.12.2013:

Kohustused	Maksmiseks 1-12 kuu jooksul	Maksmiseks 12-36 kuu jooksul
Lühiajaline laenukohustus	2 447	-
Võlvõlad	1 209	-
Lühiajaline provisjon tulevaste perioodide kulude katteks	750	-
Võlad hankijatele	172	-
Muud lühiajalised kohustused	142	-
Maksuvõlad	60	-
Pikaajaline laenukohustus	-	5 000
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	-	1 350
Pikaajaline provisjon	47	253
KOKKU maksmiseks	4 827	6 603
Varad	Laekuvad/realiseeruvad 1-12 kuu jooksul	Laekuvad/realiseeruvad 12-36 kuu jooksul
Raha ja pangakontod	610	-
Nõuded ostjatele	339	-
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	224	-
Muud lühiajalised nõuded	613	-
Maksude ettemaksed	5	-
Pikaajalised nõuded	-	649
Pikaajalised laenu seotud osapooltele	-	1 771
Tagatisdeposiidid	-	3
KOKKU nõuded	1 791	2 423

Ülal tabelis on toodud laenukohustus bilansilises väärtuses. Grupi emettevõtte juhtkonna parima teadmise kohaselt tuleb laenulepingutelt järgneval perioodil tasuda intresse summas 241 tuhat eurot ning laenude kehtivad intressimäärad on 6 kuu EURIBOR+3,5% ja 6 kuu EURIBOR+3,25%. Järgneva 12-36 kuu jooksul tuleb juhtkonna parima teadmise kohaselt laenulepingutelt tasuda intresse summas 17 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2013 on Grupi käibevara negatiivne summas 2 989 tuhat eurot. Osaliselt on see tingitud Grupi ettevõtte Sunny Trading OÜ laenuühataja saabumisest 2014 aastal, mistõttu on ligikaudu 2 miljoni eurone laenukohustus

Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only
Initialed/initials **E.K.**
Kuupäev/date **05.05.14**
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

kajastatud lühiajalisena. Lisaks on Grupp aktiivselt müümas osa oma kinnisvarast, et parandada Grupi likviidsuspositsiooni ning vähendada lühiajaliste kohustuste hulka.

Trigon Capital Grupi likviidsuspositsioon seisuga 31.12.2012:

Kohustused	Maksmiseks 1-12 kuu jooksul	Maksmiseks 12-36 kuu jooksul
Lühiajaline laenukohustus	591	-
Viitvõlad	973	-
Lühiajaline provisjoni tulevaste perioodide kulude katteks	779	-
Võlad hankijatele	432	-
Muud lühiajalised kohustused	87	-
Maksuvõlad	22	-
Pikaajaline laenukohustus	-	7 446
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	-	1 242
Pikaajaline provisjoni	47	300
KOKKU maksmiseks	2 931	8 988

Varad	Lackuvad/realiseeruvad 1-12 kuu jooksul	Lackuvad/realiseeruvad 12-36 kuu jooksul
Raha ja pangakontod	1 663	-
Nõuded ostjatele	621	-
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	221	-
Muud lühiajalised nõuded	586	-
Maksude ettemaksed	6	-
Pikaajalised nõuded	-	238
Pikaajalised laenu seotud osapooltele	-	1 863
Tagatisdeposiidid	-	3
KOKKU nõuded	3 097	2 104

Ülal tabelis on toodud laenukohustus bilansilises väärtuses. Grupi emaettevõtte juhtkonna parima teadmise kohaselt tuleb laenulepingutelt järgneval perioodil tasuda intresse summas 301 tuhat eurot ning laenude kehtivad intressimäärad on 6 kuu EURIBOR+3,5% ja 6 kuu EURIBOR+3,25%. Järgneva 12-36 kuu jooksul tuleb juhtkonna parima teadmise kohaselt laenulepingutelt tasuda intresse summas 243 tuhat eurot.

Grupi likviidsusrisiki juhitakse emaettevõtte tasandil koos teiste Grupi ettevõtetelega – selle osaks on rahavoogude prognoosid ja selgitamine, kaalutud keskmise varade ja kohustuste kestvuse jälgimine. Grupi poolt antud laenu ja muud nõuded koos kestvusega on kajastatud lisades 5 ja 6 ning finantskohustused lisas 13.

3.6. Muutused globaalsetel finantsturgudel

Jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju

Finants- ja majanduskriis, mis sai alguse globaalse likviidsuse olulisest langusest 2007.a keskel (sageli mainitud kui „Credit Crunch“), on kaasa toonud kapitaliturgudel investorite ettevaatlikkuse kasvu, mis mõjutab nende rahapaigutusi investeerimistoodetesse. Investorite meelsuse muutus omab selgelt mõju Grupi majandustulemustele ja nõuab, et Grupp kohandaks pidevalt omalt poolt pakutavate investeerimistoodete valikut investoritele. 2013. aasta lõpus alanud Ukraina kriis võib potentsiaalselt negatiivselt mõjutada investorite meelsust Ida-Euroopa regiooni investeringute suhtes, mille piirkonna investeerimistoodetest teenib Grupp hetkel oma peamised äritulud.

Nendest riskidest lähtuvalt on Grupp pidevalt korrigeerinud oma investeerimistoodete valikut klientidele ning liikunud selgelt tuluallikate diversifitseerimise suunal. 2014. aastal loodab Grupp alustada esimesi investeerimisprojekte Grupi jaoks uutel turgudel Aafrikas, kus pikemas perspektiivis näeb Grupi juhatuse väga suurt potentsiaalselt kasvuallikat. Lisaks on Grupp käivitamas uusi projekte nii kinnisvara kui põllumajandus otseinvesteringute valdkonnas, mis tooks tulust mis on vähem sõltuvad globaalsete finantsturgude lühiajalisest volatiilsusest.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Juhtkond usub, et on kasutusele võtnud kõik vajalikud meetmed, et tagada Grupi jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes. Peamiste tuluallikate kasv on jätkunud 2014 aasta esimestel kuudel, seda vaatamata käimasolevale Ukraina poliitilisele kriisile. Ootamatud negatiivsed sündmused Grupi investeringute regioonis või globaalsetel finantsiturgudel võivad lühiajaliselt negatiivselt mõjutada Grupi tulude baasi, kuid paindlikkus oma kulusid vastavalt muutuvatele oludele vähendada annavad Grupile võimaluse sellistele potentsiaalsetele arengutele vajalikus mahu adekvaatselt reageerida. Selle paindlikkuse selgemaks tõestuseks on Grupi edukas tegevus finantskriisi järgsetel aastatel, mille jooksul vähendati väga suures mahu Grupi ärikulusid selleks, et kohaneda väga suure finantskriisi järgse äritulude langusega.

3.7. Risk, mis on seotud varade või turgude kontsentreerimisega

Antud risk seisneb võimaluses, et teataval sündmusel või asjaolul on ettevõttele eriti ulatuslik mõju, kuna Grupi tegevus või varade või kohustuste väärtus on sõltuv ühest või väikesest hulgast turgudest (näiteks Kesk- ja Ida-Euroopa) või vara liikidest (näiteks aktsiad).

AS-i Trigon Capital grupi tegevus sõltub olulisel määral Kesk- ja Ida-Euroopa riikides ning Venemaal aset leidvatest arengutest, kuna enamik grupi tuludest on seotud antud piirkonna investeringute, eriti aktsiafondide ja muude aktsiainvesteeringute, nõustamisega või haldamisega. Lisaks on grupp teinud pikaajalisi finantsinvesteeringuid piirkonna ettevõtetesse, mille väärtus sõltub lisaks iga ettevõtte spetsiifilistele faktoritele olulises osas ka Kesk- ja Ida-Euroopa riikide ning Venemaa makromajanduste ja poliitilistest arengutest.

Seega on AS-i Trigon Capital jaoks oluline risk, mis on seotud grupi tegevuse ja varade kontsentreerimisega arenevatele turgudele ning sealhulgas eriti aktsiaturgudele. Riski kontrollimiseks ja maandamiseks kasutatakse portfelli juhtimise teooriaid. Lisaks on AS-i Trigon Capital jaoks oluline risk, mis on seotud Grupi tegevuse ja varade kontsentreerimisega kinnisvarasektoris. Kinnisvaraga seotud riski maandamiseks hajutab Grupp kinnisvaraprojekte geograafiliselt Kesk- ja Ida-Euroopa riikide vahel, mille majanduslik areng on vähese korrelatsiooniga (näiteks Eesti, Horvaatia ja Venemaa). Kinnisvaraga seotud riskide osas vaata ka lisas 2.1 toodud kvantitatiivseid näitajaid.

3.8. Omakapitali riskide juhtimine

Grupi eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Grupi võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks aktsionäride investeeringu tootlust kasutades vajadusel võõrkapitali kaasamist otstarbekas ulatuses ning täita kapitalile kehtestatud nõudeid, nagu need on ette nähtud järevalvcoorgani poolt.

Lt tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmine, võib Grupp muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi aktsiaid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Grupi omanikud ega juhtkond ei ole kehtestanud sisetisi kapitali nõudeid või kapitalist tulenevaid ootusi tootluse või muude näitajate osas.

Seisuga 31.12.2013 ei ole enam Grupil vajalik täita investeesimisühingute jaoks kehtestatud kapitalinõudeid, kuna Grupp loobus aruandeperioodil vastavast litsentsist. 2012 oli kehtestatud kapitalinõuded investeesimisühingu riskide katmiseks nii konsolideeritud baasil kui ka investeesimisühingu Trigon Wealth Management osas eraldi. 2012. aasta jooksul ei esinenud probleeme grupi konsolideeritud tasandil kapitali adekvaatsuse nõuete täitmisega. Grupil ei olnud teise ega kolmanda taseme omavahendeid (allutatud laenu, eelisaktsiaid). Esimese taseme omavahendid hõlmasid sissomakstud aktsiakapitali, reserve, eelmiste perioodide jaotamata kasumit ning aruandeperioodi auditeeritud või auditeerimata kahjumit/ kahjumit. Grupi konsolideeritud esimese taseme omavahendid seisuga 31.12.2013 olid 20 860 tuhat eurot (31.12.2012: 20 008 tuhat eurot).

3.9. Finantsvarade- ja kohustuste õiglane väärtus

Grupi hinnangul ei erine konsolideeritud finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud varade (lisad 5-6) ja kohustuste (lisa 13) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2013 ja 31. detsember 2012 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised, mistõttu juhatuse hinnangul nende bilansiline väärtus on lähedane nende õiglasele väärtustele. Investeeringud sidusettevõtetesse ning tuletisinstrumentidesse on kajastatud õiglases väärtuses (Lisad 2, 8 ja 9). Finantskohustuste õiglane väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil kasutades turu intressimäära, mis on Grupile kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2013	31.12.2012
Kassa	1	4
Nõudmiseni deposiidid	19	58
Üleöö deposiidid	590	1 601
Kokku raha ja raha ekvivalendid	610	1 663

Grupi raha ja raha ekvivalendid jagunevad erineva finantstugevuse reitinguga pankade (Moody's reitingud) põhjal järgmiselt:

	31.12.2013	31.12.2012
A1	549	9
A2	60	1 650
Kassa	1	4
Kokku raha ja raha ekvivalendid	610	1 663

Keskmine arvelduskonto intressimäär oli 2013. aasta lõpu seisuga 0,01% (2012.a. 0,06% p.a.). Üleöödeposiidi intressi suurus sõltub hoiustatavast valuutast ja summast ning oli keskmiselt 0,06% (2012: 0,06 %) aastas. Lühiajalise deposiidi intress oli keskmiselt 0,06 % (2012: 0,08%) aastas.

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded ostjatele	339	621
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	224	221
Muud lühiajalised nõuded	613	586
Maksude ettemaksed (Lisa 15)	5	6
Kokku mitmesugused nõuded	1 181	1 434

Nõuded ostjatele sisaldab nõudeid Grupi poolt valitsetavatele fondidele summas 104 (haldus- ja edukustasud ning teenustasud) (2012: 205) tuhat eurot ning nõudeid muude osutatud teenuste (ettevõtete nõustamine) eest summas 235 (2012: 416) tuhat eurot. Nõuded ostjatele kogusummast 339 tuhat eurot on juhtkonna hinnangul laekuvad 1-6 kuu jooksul summas 210 tuhat eurot ning 6-12 kuu jooksul summas 129 tuhat eurot. Nõuete ostjatele kogusummast 339 tuhat eurot on üle tähtaja läinud nõudeid summas 202 tuhat eurot.

Tulevaste perioodide kulude ettemaksed summas 224 (2012: 221) tuhat eurot sisaldab ettemakseid kindlustuse, rendi- ja reisikulude eest, samuti ettemakseid Finantsinspeksioonile 2014. aasta järelevalvetasude eest.

Muud lühiajalised nõuded seisuga 31. detsember 2013 kogusummast 613 (2012: 586) tuhat eurot sisaldavad antud lühiajalisi laenusid summas 116 (2012: 426) tuhat eurot ning muid nõudeid summas 497 (2012: 160) tuhat eurot. Antud lühiajaliste laenude sisemine intress ühtib nominaalse intressiga ja jääb vahemikku 0-25%.

Kõik nõuded on ettevõtte juhtkonna poolt hinnatud laekuvateks lähima 12 kuu jooksul, mistõttu on klassifitseeritud käibevarana. 31.12.2013 seisuga ei ole nõudeid alla hinnatud, ja seega ei ole 2013. aasta kasumiaruandes kajastatud ka nõuete allahindluse kulu. Ületähtaegsoid nõudeid seisuga 31.12.2013 oli kogusummast 202 tuhat eurot, kuid juhtkonna hinnangul on kõik nimetatud nõuded laekuvad aasta jooksul ning seega nimetatud nõuetele allahindlust tcha vaja ei ole. Nõuded seotud osapoolte vastu vt. lisa 26.

Aruandeperioodil on antud jooksvalt laenusid summas 1 433 tuhat, et lühiajaliselt finantseerida sidusettevõtete majandustegevust ja tagada nende likviidsus. Aruandeperioodil tagastatud laenude summa on 1 809 tuhat eurot.

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Seisuga 31.12.2013 on kõikide nõuete alusvaluutaks euro.

Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

	31.12.2013	31.12.2012
Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu (Lisa 26)	649	238
Pikaajalised laenuvõtted seotud osapooltele (Lisa 26)	1 771	1 863
Tagatisdeposiidid	3	3
Kokku pikaajalised nõuded	2 423	2 104

Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu seisuga 31.12.2013 kogusummas 649 (2012: 238) tuhat eurot on kogu summas ületähtsuse nõue ning sisaldab kogunenud nõustamistasu sidusettevõtte vastu juhtimislepingu alusel ning on kajastatud korregeeritud soetusmaksumuses kasutades diskonteerimiseks sisetist intressimäära 12%. Kuna sidusettevõtte puuduvad aruandeperioodi lõpul ja lähitulevikus likviidsed vahendid nõude tasumiseks (mistõttu on nõue juba pikalt ületähtsuse), on Grupp olnud nõus andma sidusettevõttele maksetähtaja pikendust. Sellest tulenevalt kajastatakse nõuet diskonteerituna esialgse efektiivse intressimääraga lähtudes oodatavast rahavoost. Aruandeaastal sidusettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus kasvas üle 30%, mistõttu suurenes ka nõustamistasu suurus. Nõude ümberhindlusest tekkinud üleshindlus summas 535 (2012: allahindlus 186) tuhat eurot kajastatakse koondkasumiaruandes tuluna real muud äritulud (2012: kuluna real muud ärikulud) (vt lisa 19 ja 22). Kuna vastaspoolel on väga oluline netovara positsioon, siis ei näe juhtkond nõude mittelaekumises olulist krediitrisi. Juhtkonna hinnangul realiseerub nõue sidusettevõtte vastu etappide kaupa 2014-2018 aastate jooksul. Kogunenud nõustamistasu lühiajaline osa summas 207 (2012: 83) tuhat eurot on kajastatud bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

Pikaajalised laenuvõtted seotud osapooltele kogusummas 1 771 (2012: 1 863) tuhat eurot sisaldavad 2006-2012.a. antud intressita pikaajalist laenu sidusettevõttele TC Valkasaari Development Ltd summas 1 667 (2012: 1 667) tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 31. detsember 2016.a. Tegemist on netoinvesteeringu osaga, mistõttu ei arvvestata laenu intressi. Antud laenule on tehtud 2012. aastal allahindlus summas 300 tuhat eurot, mis on kajastatud 2012. aasta kasumiaruandes muude kuludena (vt lisa 26). Lisaks kajastatakse siin laenu OÜ-le Rosamil summas 105 (2012: 105) tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 31. detsember 2015 ning intressiga 10% aastast. TC Valkasaari Development Ltd-le antud laenu sisetist intressimäär on 0%. 2012. aastal oli siin kajastatud ka sidusettevõttele Luka Adriatic Property Kinnisvarafond antud määramata tagasimaksetähtajaga intressita laenu summas 66 tuhat eurot, mis aruandeperioodil tagasi maksti.

Seisuga 31.12.2013 on kõikide pikaajaliste nõuete alusvaluuta euro.

Lisa 7 Müügiototel finantsvarad

	Osalus %		31.12.2013	31.12.2012
	2013	2012		
Martinson Trigon AS aktsiad	5%	5%	153	163
Trigon Outlets OÜ	-	12,78%	-	27
Trigon Venemaa Top Picks Fond	0,12%	0,06%	10	10
Trigon Arcnevate Turgude Finantssektori Fond	0,19%	0,20%	8	8
Trigon Arcnevate Turgude Agrisektori Fond	0,33%	0,19%	4	4
Trigon Uus Euroopa Fond	0,02%	0,06%	12	10
Trigon Balkani Fond**	-	0,09%	-	7
Trigon Balti Fond***	0,66%	0,34%	11	6
Õiglases väärtuses finantsvarad kokku			198	235
Müügiototel finantsvarad kokku			198	235

* Vaata lisaks investeeerimisobjektile antud laenu kohta informatsiooni lisa 6.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.V.
 Kuupäev/date 05.05.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

**Trigon Balkani Fond ühines 2013. aastal Trigon Uus Euroopa Fondiga

***Trigon Balü Fondi endine nimi on Trigon Uus Euroopa Kasvufond

Müügipöörde finantsvarade hindamisel kasutatud väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisas 2.3.2.

Kõik müügipöörde finantsvarade alusvaluuta on euro.

2013.a. vahetas AS Trigon Capital Trigon Outlets OÜ osakud ning Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafondi osakud Trigon Hartwall Ukrainian Property AS aktsiate vastu. Vahetuse tulemusena sai AS Trigon Capital 188 506 Trigon Hartwall Ukrainian Property AS aktsiat.

2012.a. lunastas AS Trigon Capital 789,585 Trigon Active Alpha Fondi osakut lunastussummas 6 tuhat eurot.

Lisa 8 Sidusettevõtted

Seisuga 31.12.2013 oli Trigon Capital grupil 13 sidusettevõtet.

Sidusettevõte	Osaluse %	Soetusmaksumus 31.12.2013	Bilansiline väärtus 31.12.2013	Õiglase väärtuse muutus eelmiste perioodide jaotamata kasumis	Õiglase väärtuse muutus 2013. a. kasumiaruandes
1) Rosamil OÜ	50%	3	1 533	1 559	(29)
2) Trigon Gardening AS	36,71%	1 177	1 990	158	655
3) TC Valkasaari Development Ltd*	33,33%	2	28	26	-
4) Trigon Wood OÜ	30,13%	575	503	(72)	-
5) Poordi OÜ	28%	153	418	-	265
6) Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS	26,37%	992	736	-	144
7) KMI Partners OÜ	18,93%	3	683	-	680
8) Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	24,55%	2 683	3 088	395	10
9) Chester Universal OÜ	14,5%	1 149	2 229	693	387
10) Padula Property OÜ	14,5%	173	98	(75)	-
11) Trigon Agri A/S	7,8%	13 765	2 787	(7 634)	(3 344)
12) TDI Investments Ky	1,45%	101	8	(93)	-
13) Trigon Dalmatian Properties AS	0%	-	-	-	-
Kokku		20 776	14 101	(5 043)	(1 232)**

* Lisaks omakapitali investeringule on antud laenu summas 1 967 tuhat eurot (vaata lisa 6), millele on tehtud 2012. aastal allahindlus summas 300 tuhat eurot.

** Lisaks saadi aruandeperioodil kahjumit Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafondi osade ümberhindlusest ning Trigon Outlets OÜ võlakirjadelt summas 21 tuhat eurot ning sidusettevõtte KMI Partners OÜ osade müügil kasumit 79 tuhat eurot.

Ülalolevas tabelis välja toodud sidusettevõtete omakapital sisaldab intressivaba laenu juhul, kui tegemist on omakapitali instrumendiga.

Kõik investeringud sidusettevõtetesse on tehtud eurodes, välja arvatud investering Trigon Agri A/S'i summas 2 787 tuhat eurot, mille alusvaluuta on SFK ning investering Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi summas 3 088 tuhat eurot, mille alusvaluuta on HRK.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials E.K.
Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

2013.a. märkis AS Trigon Capital täiendava emissiooni käigus 94 246,958. Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I osakut hinnaga 1 069 tuhat eurot, investering Chester Universal OÜ-sse suurenes 150 tuhande ja investering Trigon Wood OÜ-sse 38 tuhande euro võrra. Aruandeaastal soetas AS Trigon Capital osaluse Poordil OÜs 153 tuhande euro eest ning aruandeaastal asutatud ja Trigon Capital Gruppi kuuluv Trigon KMI Holding OÜ omandas osaluse KMI Partners OÜs 3 tuhande euroga.

Seisuga 31.12.2013 ei kajastata enam sidusettevõtteks ettevõtet BCB Baltic AB, kus Trigon Capital Grupp omas läbi juhtimislepingute olulist mõju, kuid mis on käesolevaks hetkeks arvanud.

Aruandeperioodil vahetati Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafondi osakud Trigon Hartwall Ukrainian Property AS aktsiate vastu ning fond likvideeriti. Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS aktsiate omandamisel tasuti osaliselt rahalise sissomaksega summas 247 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2013 oli Trigon Capital ASi kohustus kolmanda osapoole ees Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS aktsiate eest summas 68 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2012 oli Trigon Capital grupil 12 sidusettevõtet:

Sidusettevõte	Osaluse %	Soetusmaksumus 31.12.2012	Bilansiline väärtus 31.12.2012	Õiglase väärtuse muutus eelmiste perioodide jaotamata kasumis	Õiglase väärtuse muutus 2012. a. kasumi-aruandes
1) Rosamil OÜ	50%	3	1 562	778	781
2) Trigon Gardening AS	36,71%	1 177	1 335	(54)	212
3) TC Valkesaari Development Ltd*	33,33%	2	28	26	-
4) Trigon Wood OÜ	30,13%	537	465	205	(277)
5) Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	17,44%	1 614	2 009	(888)	1 283
6) Chester Universal OÜ	14,5%	998	1 691	776	(83)
7) Padula Property OÜ	14,5%	173	98	(75)	-
8) Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I	12,78%	642	256	92	(478)
9) Trigon Agri A/S	7,8%	13 765	6 131	(5 136)	(2 498)
10) TDI Investments Ky	1,45%	101	8	(93)	-
11) BCB Baltic AB	0%	-	-	-	-
12) Trigon Dalmatian Properties AS	0%	-	-	-	-
Kokku		19 012	13 583	(4 369)	(1 060)

* Lisaks omakapitali investeringule on antud laenu summas 1 967 tuhat eurot (vaata lisa 6), millele on tehtud allahindlus summas 300 tuhat eurot.

Ülalolevas tabelis välja toodud sidusettevõtete omakapital sisaldab intressivaba laenu juhul, kui tegemist on omakapitali instrumendiga.

Kõik investeringud sidusettevõtetesse on tehtud eurodes, välja arvatud investering Trigon Agri A/S'i summas 6 131 tuhat eurot, mille alusvaluuta on SEK ning investering Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi summas 2 009 tuhat eurot, mille alusvaluuta on HRK.

2012.a. ostis AS Trigon Capital 25 000 Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I osakut hinnaga 104 tuhat eurot, investering Chester Universal OÜ-sse suurenes 64 tuhande ja investering Trigon Wood OÜ-sse 59 tuhande euro võrra.

1) OÜ Rosamil tegeleb kinnisvara arendamisega (vt lisa 2.3.1).

2) AS Trigon Gardening omab ja opereerib aianduskeskust Hortes (vt. lisa 2.3.1).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Kuupäev/date
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

05.05.14

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

3) TC Valkasaari Development Ltd on valdusfirma, millele kuulub tütarettevõtte Venemaal, mis tegeleb kinnisvaraga (vt lisa 2.3.1.).

4) Trigon Wood OÜ on valdusfirma, mis omab 59,47%-list osalust AS-is Skano Group (endise nimega AS Viismurk) ja 59,47%-list osalust AS-is Trigon Property Development. 2012. aastal õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum summas 277 tuhat eurot oli tingitud Trigon Wood OÜ tütarettevõtete turuhinna langusest (vt. lisa 2.3.1), 2013 aastal jäi Trigon Wood OÜ õiglase väärtus eelmise aasta tasemele ning ümberhindlust ei tehtud.

5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) AS Trigon Capital Grupp omab osalust ja läbi juhtimislepingute olulist mõju järgnevates ettevõtetes (vt ka lisa 2.3.1.):

- Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (kinnisvarafond, omab kinnisvara Horvaatias, vt. lisa 2.3.1)
- Poordi OÜ (tegeleb kinnisvara arendamisega, vt. lisa 2.3.1)
- KMI Partners OÜ (omab osalust kinnisvara arendusega tegelevas ettevõttes Krillimäe Invest OÜ, vt. lisa 2.3.1)
- Trigon Hartwall Ukrainian Property AS (Trigon Ukraina Property Kinnisvarafondi likvideerisele eelnevalt asutatud ettevõtte, mis omab kinnisvara Ukrainas, vt. lisa 2.3.1)
- Chester Universal OÜ (tegeleb kinnisvara arendamisega, vt. lisa 2.3.1)
- Padula Property OÜ (tegeleb kinnisvara arendamisega, vt. lisa 2.3.1)
- Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I (kinnisvarafond, omab kinnisvara Ukrainas, vt. lisa 2.3.1, likvideeritud 2013 aastal)
- Trigon Agri A/S (tegeleb põllumajandusega Eestis, Ukrainas ning Venemaal, vt. lisa 2.3.1)
- TDI Investments KY (tegeleb portfelliinvesteeringutega, investeerides erinevatesse noteerimata ettevõtetesse)

13) Trigon Dalmatian Properties AS loetakse samuti sidusettevõtteks, kuna AS Trigon Dalmatian Properties nõukogu esimees on ka Trigon Capital AS-i nõukogu esimees ja omab läbi Joakim Hellenus Trust Managers Limited'i 55,7% osalust AS-is Trigon Capital.

Lisaks ülaltoodud ettevõtetele on käsitletud võrdlusperioodil sidusettevõtteks ettevõtte BCB Baltic AB, kus Trigon Capital Grupp omab läbi juhtimislepingute olulist mõju, kuid osalus 2012.a. puudus. 2013 aastal nimetatud juhtimisleping muutus kehtetuks ning BCB Baltic AB-d enam sidusettevõtteks ei kajastata.

Õiglase väärtuse muutused sidusettevõtetes on kajastatud kasumiaruandes real "Sidusettevõtete ümberhindlus" summas 1 174 (2012: 1 060) tuhat eurot. Sidusettevõtete väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisa 2.3.1.

Sidusettevõtete finantsandmed seisuga 31.12.2013

Sidusettevõtte	Varad	Kohus- tused	Oma- kapital	Aktisia- /osa- kapital	Tulud 2013	Kulud 2013	Kasum/ (kahjum) 2013
Rosamil OÜ	3 352	255	3 097	6	30	(57)	(27)
Trigon Gardening AS	3 770	1 078	2 692	299	4 470	(4 118)	352
TC Valkasaari Development Ltd	6 389	4 977	1 412	4	345	(250)	95
Trigon Wood OÜ	17 064	10 738	6 327	229	19 391	(20 243)	(852)
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	12 582	1	12 581	-	293	(304)	(11)
Chester Universal OÜ	18 403	2 347	16 056	483	4 299	(942)	3 357
Padula Property OÜ	959		959	17	-	(1)	(1)
Poordi OÜ	1 501	9	1 492	12		10	(10)
Trigon Hartwall Ukrainian Property AS	2 912	124	2 788	87	63	170	(107)
KMI Partners OÜ	6 868	520	3 648	13	1 521	(45)	1 476
Trigon Agri A/S	185 247	81 442	98 240	64 814	78 491	(95 335)	(16 844)
TDI Investments Ky	453	128	325	5 456	-	-	-
Trigon Dalmatian Properties AS	370	8	362	1 073	356	(439)	(83)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initiaals

Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Sidusettevõtete finantsandmed seisuga 31.12.2012

Sidusettevõtte	Varad	Kohus- tused	Oma- kapital	Aktisia- /osa- kapital	Tulud 2012	Kulud 2012	Kasum/ (kahjum) 2012
Rosamil OÜ	3 354	230	3 124	6	2 308	(235)	2 073
Trigon Gardening AS	3 853	1 512	2 341	299	3 979	(3 823)	156
TC Valkasaari Development Ltd	6 474	5 761	713	4	1 186	(1 343)	(160)
Trigon Wood OÜ	17 854	10 767	7 087	229	19 098	(19 481)	(383)
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	12 311	792	11 519	-	3 840	(274)	3 566
Chester Universal OÜ	13 316	1 653	11 663	483	192	(556)	(364)
Padula Property OÜ	960	-	960	17	-	(1)	(1)
Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I	2 718	717	2 001	-	158	3 905	(3 747)
Trigon Agri A/S	213 965	85 399	128 566	64 814	97 977	(96 290)	1 687
TDI Investments Ky	656	128	528	5 456	-	(1)	(1)
BCB Baltic AB	50	1	49	11	1	(3)	(2)
Trigon Dalmatian Properties AS	451	3	448	1 082	584	(682)	(98)

Lisa 9 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2013 olid kõik AS Trigon Capitalile ja AS Trigon Agri Advisorsile kuulunud optsioonid aegunud.

2012 aasta kasumiaruandes on kajastatud kahjum optsioonide allahindlusest summas 469 tuhat eurot. Optsioonide õiglane väärtus seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 oli 0 eurot ning seega aruandeperioodil täiendavat optsioonide allahindluse kulu ei kajastu (v.t. Lisa 2.4).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringult saadud renditulu (lisa 12)	27	26
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	(31)	(28)
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	(4)	(2)

Aruandeperioodil toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

	2013	2012
Saldo perioodi alguses	14 208	12 519
Ümberklassifitseerimine		709
Soetamine	62	106
Kursimuutuse mõju	(543)	167
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	1 073	939
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	(188)	(232)
Saldo perioodi lõpus	14 612	14 208
s.h. kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel	14 432	14 028
s.h. kinnisvarainvesteeringud korrigeeritud soetusmaksumuses	180	180

Seisuga 01.01.2012 klassifitseeriti ümber eelmisel aruandeperioodil materiaalse põhivarana kajastatud korter Tallinna vanalinna, kuna antud korterit enam grupi ettevõtteid ei kasuta ning tegemist on seega tavapärase kinnisvarainvesteeringuga.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 05.05.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Seisuga 31.12.2013 on renditulu teenivate kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus 2 150 (2012: 1 274) tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud eelnevatel perioodidel soetatud maa Saaremaal, 7 korterit Tallinna vanalinnas, Raplamaal asuv Härgla mõis (kõik eelnevad Festis) ja maa Tosnos (St. Peterburgi lähedal, Venemaal).

2013.a. tehtri parendustöid kogusummas 62 (2012: 106) tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute (v.a. Härgla mõis) ümberhindlusele võeti aluseks sõltumatu eksperdi või juhtkonna hinnang antud objekti turuväärtuse kohta. Turuväärtus on leitud vastavalt atesteeritud ja piisava kogemusega eksperdi või juhtkonna poolt kas diskonteeritud rahavoo meetodil või võrreldavate turutehingute meetodil (Lisa 2.1).

Härgla mõis on seisuga 31.12.2013 kajastatud soetusmaksumuses, millele on juhtkonna hinnangul tehtud 2009. aastal 50% allahindlus kogusummas 180 tuhat eurot, vastavalt üldistele kinnisvaraturu trendidele sarnaste kinnisvaraobjektide osas. Kuna sõltumatu hindaja ega ka juhtkond ei olnud võimelised hindama turuväärtust sarnaste turutehingute puudumise tõttu, kasutatakse soetusmaksumust, millest on maha arvatud allahindlused. Täiendavat allahindlust 2013. ega 2012. aastal juhtkonna hinnangul teha vaja ei ole, samuti puudub juhtkonna hinnangul alus allahindluse rühistamiseks.

31.12.2013 seisuga oli grupile kuuluvatele Tallinna vanalinna korteritele seatud ühishüpotek summas 3 298 tuhat eurot AS-st Swedbank võetud laenu tagatiseks (lisa 13). Tagatiseks panditud korterite bilansiline maksumus oli 31.12.2013 seisuga 4 125 (2012: 3 737) tuhat eurot.

31.12.2013 seisuga ei olnud ettevõtte sõlminud tehinguid, millega seonduks tulevikukohustusi seoses kinnisvarainvesteeringutega.

Kinnisvarainvesteering	Saldo 2013	Saldo 2012	Neto kasum / (kahjum) 2013
Maa Tosnos	9 800	9 800	543
Maa Saaremaal	508	491	-
Tallinna Vanalinna korterid	4 125	3 737	342
Härgla Mõis	180	180	-
Kokku	14 613	14 208	885

Seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 on kõikide kinnisvarainvesteeringute alusvaluutaks euro.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

	Materiaalne põhivara soetusmaksumuse meetodil					Kokku materiaalne põhivara
	Arvutid	Mööbel	Muu inventar	Kokku	Maa ja chitised ^(a)	
Seisuga 31. detsember 2011						
Soetusmaksumuses	31	487	118	636	677	1 313
Akumuleeritud amortisatsioon	(27)	(147)	(80)	(254)	-	(254)
Põhivara ümberhindlus muutusega läbi						
koondkasumiaruande	-	-	-	-	32	32
Jääkmaksumuses	4	340	38	382	709	1 091

Muutused soetusmaksumuses aruandeperioodil						
Põhivara ümberklassifitseerimine	-	-	-	-	(709)	(709)
Põhivara soetamine	-	6	6	12	-	12

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials
 Kuupäev/date
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

F.K.
 05.05.14

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Põhivara mahakandmine ja müük	(26)	-	-	(26)	-	(26)
Amortisatsiooniarvestus						
Mahakantud põhivara akumuliseeritud amortisatsioon	26	-	-	26	-	26
Amortisatsioonikulu aruandeperioodil	(2)	(46)	(9)	(57)	-	(57)
Seisuga 31. detsember 2012						
Soetusmaksumuses	5	493	124	622	-	622
Akumuleeritud amortisatsioon	(2)	(193)	(89)	(284)	-	(284)
Jääkmaksumuses	3	300	35	338	-	338

Muutused soetusmaksumuses aruandeperioodil						
Põhivara soetamine	-	16	-	16	-	16
Amortisatsiooniarvestus						
Amortisatsioonikulu aruandeperioodil	(2)	(47)	(9)	(58)	-	(58)
Seisuga 31. detsember 2013						
Soetusmaksumuses	5	509	124	638	-	638
Akumuleeritud amortisatsioon	(4)	(240)	(98)	(342)	-	(342)
Jääkmaksumuses	1	269	26	296	-	296

- (1) Maa ja chitised grupi ainsat objekti - korterit - kajastati kuni 01.01.2012 ümberhindluse meetodil kui investeeringut põhivarasse. 01.01.2012 klassifitseeriti antud korter ümber kinnisvarainvesteeringuks, kuna antud korterit ei kasutata enam grupi ettevõtete poolt ning seega on alates 01.01.2012 korter reklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 12 Kasutusrent

Kasutusrendi tingimustel oli 2013. aasta jooksul välja renditud 4 (2012: 4) Tallinna vanalinnas asuvat korterit. Saadud kasutusrendi tulu oli 27 (2012: 26) tuhat eurot. Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 10.

Grupp rendib ise kasutusrendi tingimustel kontoripindu ning autosid.

	2013	2012
Makstud autode kasutusrendi makseid perioodi jooksul	23	27
Perioodi jooksul arvestatud kontoripinna kasutusrendi makseid	494	479
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	2 819	3 334
s.h kuni 1 aasta	531	515
1-5 aastat	2 288	2 221
üle 5 aasta	-	598

2008. aastal sõlmis ettevõtte rendilepingu uute kontoriruumide rendile võtmiseks ning uued ruumid võeti kasutusse 2. veebruaril 2009. Rendileping on sõlmitud 10 aastaks ja on katkestatav vaid juhul kui üüriandja on lepingus sätestatud kohustusi oluliselt rikkunud.

Lisa 13 Kohustused ja laenukohustused

	31.12.2013	31.12.2012
Lühiajaline laen	2 447	591
Lühiajaline provisjon tulevaste perioodide kulude katteks	750	779
Vütvõlad (Lisa 14)	1 209	973
Võlad hankijatele	172	432

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials E.K.
Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Maksuvõlad (Lisa 15)	60	22
Muud lühiajalised kohustused	142	87
Kokku lühiajalised kohustused	4 780	2 884

Lühiajaline provisjon summas 750 (2012: 779) tuhat eurot ja pikaajaline provisjon summas 300 (2012: 347) tuhat eurot on moodustatud lepinguliste tulvaste perioodide kulude ja lepinguliste ebakindluste katteks.

Lühiajaline laen kogusummas 2 447 (2012: 591) tuhat eurot koosneb AS Trigon Capital gruppi kuuluva OÜ Sunny-Trading poolt Swedbankist võetud laenust summas 1 947 (2012: 91) tuhat eurot, mille tagasimakse tähtaeg on 10.06.2014 ning mille tagatiseks on seatud ühishüpoteek OÜ Sunny-Tradingule kuuluvatele Tallinna Vanalinna korteritele (lisa 10) ning samuti AS Trigon Capital poolt Swedbankist võetud pikaajalise laenu lühiajalisest osast summas 500 (2012: 500) tuhat eurot. OÜ Sunny-Trading laenu intressiks on 6 kuu EURIBOR+3,25% (mis on ka laenu sisemine intressimäär, kuna olulisi tehingukulusid lepingu sõlmimisel ei kaasunud) ning laenu lõplik tagasimakse tähtaeg on 10.06.2014.

AS Trigon Capital poolt Swedbank AS-st võetud laenu tagasimakse tähtajaks on 06.01.2015 ja intressimääraks 6 kuu EURIBOR+3,5%. Laenu tagatisena on panditud kõik Trigon Capital AS omanduses olevad Trigon Agri A/S aksiad. Aruandeaastal lisandusid tagatisena panditud vara hulka Sunny-Trading OÜ osad, OÜ Rosamil 50% osalus ning osalus Trigon Gardening AS-s.

Muude lühiajaliste kohustustena summas 142 (2012: 87) tuhat eurot on kajastatud Trigon Capital gruppi kuuluva ASi Trigon Fundsi poolt hallatavate fondide järjekülgasid.

Kõik siin kajastatud lühiajalised finantskohustused realiseeruvad Grupi emaettevõtte juhtkonna hinnangul 12 kuu jooksul peale finantsseisundi aruande päeva, mistõttu on neid käsitletud lühiajaliste kohustustena.

Pikaajalise kohustusena kogusummas 5 000 (2012: 7 446) tuhat eurot on kajastatud AS Trigon Capital poolt Swedbankist võetud pikaajaline laen summas 5 000 (2012: 5 500) tuhat eurot, intressiga 6 kuu EURIBOR+3,5% ning lõpliku tagasimaksetähtajaga 06.01.2015 (2012 aastal ka OÜ Sunny Trading poolt Swedbankist võetud laen summas 1 946 tuhat eurot lõpliku tagasimaksetähtajaga 10.06.2014, mis käesolevas aruandes on kajastatud lühiajalisena).

Laen Swedbankist	Lühiajaline laen	Pikaajaline laen	Laenu tähtaeg
31 detsember 2013	2 447	5 000	juuni 2014 ja jaanuar 2015
31 detsember 2012	591	7 446	juuni 2014 ja jaanuar 2015

Kohustused seotud osapoolte CCS on avalikustatud lisa 26.

Lisa 14 Viitvõlad

	31.12.2013	31.12.2012
Preemiareserv	663	503
Muud viitvõlad	448	406
Võlad töötajatele	60	42
Puhkusetasude kohustus	38	22
Kokku viitvõlad (Lisa 13)	1 209	973

Kõik siin kajastatud finantskohustused realiseeruvad Grupi emaettevõtte juhtkonna hinnangul 12 kuu jooksul peale finantsseisundi aruande päeva, mistõttu on neid käsitletud lühiajaliste kohustustena.

Lisa 15 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

	Võlg/(ettemaks) 31.12.2013	Võlg/(ettemaks) 31.12.2012
Isiku tüumaks (kinnipidamine)	12	13
Käibemaks	16	(26)
Sotsiaalmaksud (ettevõtte kulu)	24	26
Muud maksud	3	3
Kokku maksuvõlad ja maksude ettemaksed	55	16
sh. maksuvõlad (Lisa 13)	60	22
maksude ettemaksed (Lisa 5)	(5)	(6)

Lisa 16 Omakapital

Seisuga 31. detsember 2012 jagunes AS Trigon Capital aktsiakapital 247 780 võrdseks nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 0.70 eurot ning kogu aktsiakapital oli 173 tuhat eurot. Kogu aktsiakapital on sisse makstud.

2013. aasta jooksul aktsiate arvus muudatusi ei ole tehtud ning aktsiakapitali suuruseks seisuga 31. detsember 2013 on 173 tuhat eurot.

Põhikirja järgi on AS-i Trigon Capital aktsiakapitali minimaalsuuruseks 88 tuhat eurot ja maksimaalsuuruseks 353 tuhat eurot.

Kohustuslikku reservkapitali on eraldisi tehtud kogusummas 13 tuhat eurot, millest ei saa teha väljamakseid omanikele.

AS Trigon Capital aktsionärid seisuga 31. detsember:

	31.12.2013				31.12.2012			
	Asukoha- maa	Aktsiate arv	Aktsia- kapital	Osalus %	Aktsiate arv	Aktsia- kapital	Osalus %	
Joachim Helenius Trust	Küpros	138 000	97	55,7	138 000	97	55,7	
Managers Limited	Soome	70 000	49	28,3	70 000	49	28,3	
Thominvest OY	Soome	24 780	17	10,0	24 780	17	10,0	
Hermitage OY	Soome	10 000	7	4,0	10 000	7	4,0	
Timo Joulhki	Soome	5 000	3	2,0	5 000	3	2,0	
Sakari Kivisaari								
Kokku		247 780	173	100,0	247 780	173	100,0	

Võimalikku dividendide väljamaksmisega kaasnev tüumaks on kirjeldatud lisas 24.

Lisa 17 Tulud investeeringute haldamisest ja juhtimisest

Tulud investeeringute haldamisest 2013. aastal summas 5 294 tuhat eurot ja 2012. aastal summas 4 732 tuhat eurot sisaldavad tulused investeerimisfondide ja väärtapaberiportfelli valitsemis- ning teenivustasudest ja riskikapitaliinvesteeringute nõustamisest.

Tasud investeerimisfondidest summas 1 539 (2012: 1 478) tuhat eurot saadi Eesti Vabariigis registreeritud Trigon Uus Euroopa Fondist (endise nimega Trigon Uus Euroopa Väärtusfond), Trigon Balkan Fondist (ühendati aruandeaastal Trigon Uus Euroopa Fondiga), Trigon Balti Fondist (endise nimega Trigon Uus

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EK
Kuupäev/date 05.05.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Euroopa Kasvufondist), Trigon Venemaa Top Pick Fondist, Trigon Arenevate Turgude Finantssektori Fondist, Trigon Arenevate Turgude Agrisektori Fondist ja Luka Adriatic Property Kinnisvarafondist (2012.a. ka Trigon Active Alpha Fondist). Lisaks saadi tasu kogusummas 8 (2012: 10) tuhat eurot portfellihooldusteenuste eest. Tasud erinevate investeeringute nõustamisest summas 3 747 (2012: 3 244) tuhat eurot sisaldavad tasusid mitmesuguste ettevõtete juhimisest ja nõustamisest (vt. Lisa 8).

Tulud ettevõtete nõustamisest geograafiliste piirkondade lõikes:

	2013	2012
Fest	1 650	1 451
Taani	3 381	2 943
Leedu	156	163
Läti	57	59
Jirimaa	10	-
Küpros	-	20
Horvaatia	40	96
Kokku tulud ettevõtete nõustamisest	5 294	4 732

Lisa 18 Tulud komisjonitasudelt

Teenustasutulu komisjonitasudelt summas 18 (2012: 18) tuhat eurot koosneb fondide lunastus- ja märkimistasudest. Kogu tulu saadi Eestist.

Lisa 19 Muud äritulud

	2013	2012
Provisjonide muutus (Lisa 13)	30	211
Osutatud teenused	221	171
Mitmesugused äritulud (Lisa 6)	579	14
Kokku muud äritulud	830	396

Lisa 20 Tööjõukulud

	2013	2012
Palgad ja kompensatsioonid	1 826	1 341
Preemiad	159	121
Maksud palkadelt ja kompensatsioonidelt	318	333
Elisoodustused	45	46
Kokku tööjõukulud	2 348	1 841

Seisuga 31.12.2013 töötas Trigon Capital Grupis 33 (2012: 34) inimest.

AS Trigon Capital Grupi võtmeisikutele makstud tasud:

	2013	2012
Makstud töötasud ja preemiad:		
Nõukogu ja juhatuse liikmetele (Lisa 26)	368	368
Kokku	368	368

Intialiseeritud ainult identitseerimiseks
 Initialed/initials E.V.
 Kuupäev/date 05.05.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

	2013	2012
Õigusabi ja konsultatsioonikulud	505	220
Rendi- ja kommunaalkulud	433	414
Müügikulud	454	466
Kulud ärireisidele	145	110
Side- ja kommunikatsioonikulud	117	121
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	49	112
Kindlustuskulud	83	52
Kütuse ja autoga seotud kulud	94	111
Esinduskulud	43	43
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	12	40
Kulud kontoritarvetele ja -tehnikale	32	35
Reklaamikulud	49	12
Kulud ärikoolitusele ja konverentsidele	38	43
Kulud pangateenustele	16	20
Infotehnoloogia kulud	12	13
Muud kulud	68	73
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 150	1 885

Õigusabi ja konsultatsioonikulud sisaldavad sisscostetud turuanalüüsi ning allhanke konsultatsioone kolmandatelt osapooltelt summas 412 (2012: 205) tuhat eurot, õigusabi summas 78 (2012: 12) tuhat eurot ning personaliotsingu kulusid summas 15 (2012: 3) tuhat eurot.

Lisa 22 Muud ärikulud

	2013	2012
Sidusettevõtetele antud laenude ja nõude allahindlused (Lisa 6)	-	486
Kokku muud ärikulud	-	486

Nõue sidusettevõtte Chester Universal OÜ vastu hinnati 2012. aastal alla 186 tuhande euro võrra tulenevalt nõude arvutamise baasi muutusest, tagasimakse tähtaja pikendamisest ning nõude diskonteerimisest (Lisa 6). Pikaajaline laenuõue TC Valkeasaari Development Ltd vastu hinnati 2012. aastal alla 300 tuhande euro võrra (Lisa 26).

Lisa 23 Intressi- ja muud finantskulud

	2013	2012
Intressi- ja finantskulud	336	389
Kokku intressi- ja muud finantskulud	336	389

Intressi- ja finantskulud sisaldavad intressikulusid Swedbankile summas 297 (2012: 373) tuhat eurot. Muud finantskulud 2013 aastal olid summas 39 (2012: 16) tuhat eurot.

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Lisa 24 Tulumaks

Vastavalt Eesti kehtivale tulumaksuseadusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt välja kuulutatud dividendid, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud ja millal need tegelikult välja makstakse.

Grupi vaba omakapital oli 31.12.2013 seisuga 16 915 (2012: 16 143) tuhat eurot. Finantsseisundi aruande päeva seisuga eksisteerinud vabast omakapitalist oli omanikele võimalik netodividendidena välja maksta 13 363 (2012: 12 753) tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 552 (2012: 3 390) tuhat eurot. Väljaspool Eesti asuvatel tütarfirmadel, v.a TC Logistics Ltd., ei eksisteerinud tulumaksukohustust eelmistel perioodidel saadud kahjumite edasikandumise tõttu.

TC Logistics Ltd. osas on seisuga 31.12.2013 finantsseisundi aruandes kajastatud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 350 (2012: 1 242) tuhat eurot ning 2013. aasta kasumiaruandes kajastatud edasilükkunud tulumaksu kulu summas 109 (2012: tulu 46) tuhat eurot. Edasilükkunud tulumaks tuleneb Tosno kinnisvaraprojekti kajastamisest õiglases väärtuses ning on arvestatud kehtiva maksumääraga 20%. Maksumäär on rakendatud ettevõttele kuuluva maa soetusmaksumuse (väärtus maksuarvestuses) ning ümberhinnatud väärtuse (väärtus raamatupidamislikult) vahele.

Grupi väljaspool Eesti asuvate tütaretevõtete edasikantavad maksukahjumid ettevõtete lõikes:

	TC Capital OY	Trigon Capital d.o.o.
Edasikantav maksukahjum seisuga 31.12.2012	(656)	(677)
Majandusaasta kahjum enne tulu maksustamist	-	(46)
Mittemaksustatavate tulude ja kulude mõju	-	-
Tulumaksu aegumine	-	271
Edasi kantav maksukahjum seisuga 31.12.2013	(656)	(452)
Maksimaalne lubatud kahjumi edasikandmise aeg	kuni 10 aastat	5 aastat
Aegumistähtaeg	2014 – 2022	2014-2018
Tulumaksu määr %	24,5	20

Edasikantavate maksukahjumite suhtes ei ole kajastatud edasilükkunud tulumaksu vara, kuna selle realiseerumise suhtes eksisteerib ettevõtte juhikonna hinnangul piisav ebakindlus.

Lisa 25 AS Trigon Capital tütaretevõtted

	Asukoha- maa	AS-i Trigon Capital osalus % 2013	AS-i Trigon Capital osalus % 2012
AS Trigon Capital	Eesti	Emattevõtte	Emattevõtte
Trigon Capital JSC	Kasahstan	-	100,0
AS Trigon Property Advisors	Eesti	100,0	100,0
AS Trigon Securities*	Eesti	-	100,0
AS Trigon Funds	Eesti	100,0	100,0
TC Capital OY	Soome	100,0	100,0
OÜ Biladre	Eesti	82,25	82,25
Trigon Capital d.o.o.	Horvaatia	100,0	100,0
Trigon Agri Advisors AS	Eesti	100,0	100,0
Sunny-Trading OÜ	Eesti	100,0	100,0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials EV
 Kuupäev/date 05.05.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Trigon Alternative Funds AS	Eesti	100,0	100,0
Trigon Wealth Management AS	Eesti	100,0	100,0
Trigon KMI Holding OÜ	Eesti	100,0	-
Trigon Outlets OÜ***	Eesti	100,0	-
Trigon Logistics Infrastructure AB	Rootsi	-	100,0
TC Logistic Ltd	Küpros	77,3	77,3
Logistic Park Tosno ooo**	Venemaa	77,3	77,3

*AS Trigon Funds oli seisuga 31.12.2012 AS-i Trigon Securities tütarettevõtte, scisuga 31.12.2013 on AS Trigon Funds AS Trigon Capital tütarettevõtte, kuna AS Trigon Securities ühendati 01.01.2013 scisuga emettevõtte AS Trigon Capitaliga.

**Logistic Park Tosno ooo on TC Logistic Ltd tütarettevõtte.

Aruandeperioodil likvideeriti tütarettevõtte Kasahstanis Trigon Capital JSC ning müüdi Trigon Logistics Infrastructure AB. Nimetatud likvideerimise ja müügi saadi kahjumit kogusummas 43 tuhat eurot.

***Septembris 2013, ostis AS Trigon Capital Festis registreeritud Trigon Outlets OÜ (aktsiakapitaliga 3 tuhat eurot) ostuhinnaga 1 tuhat eurot, eesmärgiga see ettevõtte kohe seli likvideerida.

TC Capital OY on täisosanik 23. detsembril 2003 asutatud ja 2004. aastal tegevust alustanud Soomes registreeritud investeerimisega tegelevas ettevõttes TDI Investments KY. Kõik ettevõtte investeerimisotsused tehakse osanike esindajatest moodustatud investeerimiskomitee poolt ja seega ei oma TC Capital OY ettevõtte majandustegevuse üle kontrolli ning TDI Investments KY ei kuulu konsolideerimisele Trigon Capital gruppi, vaid seda on kajastatud kui sidusettevõtet (Lisa 8). TDI Investments KY omakapital seisuga 31. detsember 2013 oli 325 (2012: 528) tuhat eurot ja 2013 aasta puhaskahjum - 0 (2012: 1) tuhat eurot.

AS Trigon Alternative Funds on litsentseeritud fondivalitseja ning valitsch Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi. Kuni Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafondi likvideerimiseni 2013 aasta sügisel ning kuni investeerimisfondi Trigon Active Alpha likvideerimiseni 31.03.2012 oli AS Trigon Alternative Funds ka nimetatud fondide fondivalitseja.

AS Trigon Wealth Management loobus aruandeperioodil investeerimisühingu litsentsist ning märkimisväärset majandustegevust ei toimu. Käsitleval hetkel käib ettevõtte restruktureerimine.

AS-i Trigon Capital tütarfirma AS Trigon Funds on litsentseeritud fondivalitseja ning valitsch investeerimisfondide ja osutab muud fondivalitsejatele lubatud investeerimisteenustel.

OÜ Sunny-Trading omab kinnisvarana kortereid Tallinna vanalinnas ning tegeleb nende korterite haldamise ja rendile andmisega.

OÜ Biladre omab maad Saaremaal ning tegeleb selle arendamisega.

Trigon Agri Advisors AS põhiliseks tegevusalaks on nõustamistegevus.

Trigon Property Advisors tegeleb kinnisvaraalse nõustamisega.

Trigon KMI Holding OÜ on holdingettevõtte, mis omab osalust KMI Partners OÜ-s ja millele omakorda kuulub 51% Krillimäe Invest OÜst, mis tegeleb kinnisvara arendamisega.

TC Logistics Ltd omab läbi oma tütarettevõtte maad Peterburgi lähedal ning tegeleb selle arendamisega.

Trigon Capital d.o.o. tegeleb kinnisvaraga Horvaatias.

Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaruandes osapooli, kes omavad Grupi üle olulist kontrolli või mõju Grupi tegevusele, finants- või juhtimisotsustele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Grupp loeb enda tegevuse suhtes seotud osapoolteks Trigon Capital grupi omanikke, sidusettevõtteid, grupi ettevõtete juhtorganitesse kuuluvad isikuid ning neid töötajaid, kes omavad olulist mõju ettevõtte finants- ja äritegevuse otsuste üle, selpool loetletud isikute lähikondlasi ja ettevõtteid, mida nad kontrollivad. Seotud osapoolteks loetakse lisaks veel grupi tütarettevõtte AS Trigon Funds poolt valitsetavaid fonde ja ettevõtteid, milles grupp läbi juhtimislepingute omab olulist mõju nende ettevõtete finants- ja äritegevuse otsuste üle ning mis sellest tulenevalt on käesolevas aruandes käsitletud sidusettevõtetena.

Enamettevõtte nõukogu liikmetega ja/või aktsionäridega seotud tehingud

AS Trigon Capital grupp ostis 2013. aastal konsultatsiooniteenuseid enamettevõtte nõukogu liikmete ja aktsionäridega seotud ettevõtetele summas 1 (2012: 1) tuhat eurot. Eelnimetatud teenuste ostmisega seotud kohustuste saldo seisuga 31. detsember 2013 oli 0 (2012: 1) tuhat eurot. Muud kompensatsioonid nõukogu liikmetele 2013. ega 2012. aastal ei makstud. Nõukogu liikmetele makstud tasud on avaldatud lisas 20.

Tütarettevõtete poolt valitsetavad fondid

AS-i Trigon Funds ja AS-i Trigon Alternative Funds poolt valitsetavatest fondidest sai Trigon Capital grupp 2013. aastal tulu kokku summas 1 539 (2012: 1 478) tuhat eurot, millest seisuga 31. detsember 2013 oli laekumata 104 (2012: 124) tuhat eurot.

Tulu sidusettevõtetest

AS Trigon Capital grupp on sõlminud nõustamislepinguid mitmete erinevate ettevõtetelega. Nõustamisteenuse ühe osana on grupi enamettevõtte juhatuse või nõukogu liikmeid nimetatud nõustatavate ettevõtete juhatuse või nõukogu liikmeteks, mille kaudu omab grupp olulist mõju nende ettevõtete tegevusele ja mistõttu neid ettevõtteid loetakse samuti sidusettevõteteks. Tulu tehingutest sidusettevõtetele oli 2013.a. 3 651 (2012: 3 233) tuhat eurot. Seisuga 31.12.2013 oli finantsseisundi aruandes nõudeid sidusettevõtete vastu kogusummas 1 062 (2012: 663) tuhat eurot, mis sisaldab lühiajalist nõuet Chester Universal OÜ vastu summas 207 (2012: 83) tuhat eurot ja pikaajalist nõuet Chester Universal OÜ vastu summas 649 (2012: 238) tuhat eurot (vt. lisa 6).

Pikaajalised laenud seotud osapooltele

AS Trigon Capital on andnud sidusettevõttele TC Valkeasaari Development Ltd seisuga 31.12.2013 pikaajalist laenu summas 1 967 (2012: 1 967) tuhat eurot (vt. lisa 6). 2012 aastal tehti nimetatud laenule allahindlus summas 300 tuhat eurot. Aruandeaastal täiendavat allahindlust ei tehtud ning nimetatud laenu kogullahindlus on 300 tuhat eurot. AS Trigon Capital on andnud laenu ka sidusettevõttele Rosamil summas 105 (2012: 105) tuhat eurot. 2012 aastal oli antud laenu ka Trigon Adriatic Property Kinnisvarafondile summas 66 tuhat eurot.

AS Trigon Capital Grupi juhtkonna liikmetele makstud tasud

2013.a. maksti AS Trigon Capital Grupi juhtkonna liikmetele tasusid 368 (2012: 368) tuhat eurot. Lepingulisi potentsiaalseid lahkumishüvitisi juhtkonna liikmetele ei ole (vt. lisa 20).

Nõude ümberhindlused

2013 hinnati üles nõue sidusettevõtte Chester Universal OÜ vastu summas 535 tuhat eurot, tulenevalt arvutamise baasi muutusest arvestades ka tagasimakse tähtaja pikendamist ning nõude diskonteerimisest. Seega on seisuga 31.12.2013 nõue Chester Universal OÜ vastu kokku allahinnatud summas 12 826 (2012: 13 361) tuhat eurot (Lisad 5 ja 6).

2012 hinnati täiendavalt alla nõue sidusettevõtte Chester Universal OÜ vastu summas 186 tuhat eurot, tulenevalt arvutamise baasi muutusest, tagasimakse tähtaja pikendamisest ning nõude diskonteerimisest. Seega on seisuga 31.12.2012 nõue Chester Universal OÜ vastu kokku allahinnatud summas 13 361 (2011: 13 175) tuhat eurot (Lisad 5 ja 6).

Lisa 27 Valuutapositsioonid

31. detsember 2013. seisuga välisvaluutas nomineeritud varad ja kohustused on tabelis toodud vastavates EUR ekvivalentides kasutades finantsseisundi aruande päeva kurssi.

	2013	EUR	SEK	IRR	RUB
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
VARAD					
Käibevarad	18 285	12 273	2 787	3 153	72
Raha ja pangakontod	610	536	-	60	14
Nõuded (v.a. ettemaksed)	928	866	-	4	58
Pikaajalised finantsinvesteeringud	14 299	8 423	2 787	3 089	-
Pikaajalised nõuded	2 448	2 448	-	-	-
Muud varad	15 136	15 132	-	4	-
Ettemaksed	228	224	-	4	-
Kinnisvarainvesteeringud	14 612	14 612	-	-	-
Materiaalne põhivara	296	296	-	-	-
VARAD KOKKU	33 421	27 405	2 787	3 157	72
KOHUSTUSED					
Finantskohustused	7 619	7 619	-	-	-
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised laenud	2 619	2 619	-	-	-
Pikaajalised laenud	5 000	5 000	-	-	-
Muud kohustused	3 811	3 811	-	-	-
Muud lühiajalised kohustused	2 161	2 161	-	-	-
Muud pikaajalised kohustused	1 650	1 650	-	-	-
KOHUSTUSED KOKKU	11 430	11 430	-	-	-

31. detsember 2012. seisuga välisvaluutas nomineeritud varad ja kohustused on tabelis toodud vastavates EUR ekvivalentides kasutades finantsseisundi aruande päeva kurssi.

	2012	EUR	SEK	IRR	RUB
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
VARAD					
Käibevarad	18 792	10 622	6 131	2 018	21
Raha ja pangakontod	1 663	1 633	-	9	21
Nõuded (v.a. ettemaksed)	1 207	1 207	-	-	-
Pikaajalised finantsinvesteeringud	13 818	5 678	6 131	2 009	-
Pikaajalised nõuded	2 104	2 104	-	-	-
Muud varad	14 773	14 768	-	4	1
Ettemaksed	227	222	-	4	1
Kinnisvarainvesteeringud	14 208	14 208	-	-	-
Materiaalne põhivara	338	338	-	-	-
VARAD KOKKU	33 565	25 390	6 131	2 022	22
KOHUSTUSED					

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials E.V.
 Kuupäev/date 05.05.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Finantskohustused	8 469	8 469	-	-	-
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised laenud	1 023	1 023	-	-	-
Pikaajalised laenud	7 446	7 446	-	-	-
Muud kohustused	3 450	3 450	-	-	-
Muud lühiajalised kohustused	1 861	1 861	-	-	-
Muud pikaajalised kohustused	1 589	1 589	-	-	-
KOHUSTUSED KOKKU	11 919	11 919	-	-	-

Lisa 28 Tingimuslikud kohutused ja varad

Trigon Capital Grupp on teinud mitmeid tehinguid ning astunud erinevatesse lepingutesse, millest võib tekkida Grupile täiendavaid kohustusi summas kuni 200 (2012: 200) tuhat eurot. Grupi juhatus hindab, et nende kohustuste realiseerumise tõenäosus on madal ja kajastab neid kohustusi tingimuslike kohustustena.

Maksurevisjoni võimalik mõju

Maksuhaldur ei ole aastatel 2012 – 2013 grupis läbi viinud maksurevisjoni. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Välismaal asuvate tütarettevõtete tegeviste perioodide kahjumilt tekkinud edasilükkunud tulumaksuvara on avalikustatud lisa 24.

Trigon Capital AS on oma tütarettevõttele Sunny Trading OÜ garanteerinud anda täiendavalt laenu vajalikus summas katmaks selle tegevuskulud ja kohustused. Ühtlasi on lubanud AS Trigon Capital vajadusel laenuga aidata sidusettevõtteid Chester Universal OÜ, Rosamil OÜ, ning samuti ettevõtteid VN Niidu Kinnisvara OÜ ning Trigon Property Development AS.

Lisa 29 Lisainfo emattevõtte kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamissadusele on esitatud konsolideerimisgrupi emattevõtte esmased finantsaruanded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades. Emattevõtte aruande koostamisel on kasutatud samu arvustuspõhimõtteid nagu konsolideeritud aruande juures, v.a. tütar- ja sidusettevõtete kajastamisel, mida on emattevõtte finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksumuse meetodil vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded” nõuetele. Soetusmaksumuse meetodi kasutamisel kajastatakse investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud allahindlused vara väärtuse vähenemise korral.

Emattevõtte finantsseisundi aruanne

	31.12.2013	31.12.2012
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	22	1 567
Nõuded	6 054	5 856
Ettemaksed	199	195
Kokku käibevara	6 275	7 618
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	18 706	20 346
Müügijootel finantsvarad	198	235
Kinnisvarainvesteeringud	1 086	-
Muud pikaajalised nõuded	2 446	2 011
Materiaalne põhivara	296	337
KOKKU põhivara	22 732	22 929
VARAD KOKKU	29 007	30 547
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenukohustused	500	500
Laenu- ja kohustused tütar- ja sidusettevõtete ees	33 528	50 507
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustused	1 565	1 649
KOKKU lühiajalised kohustused	35 593	52 656
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	5 000	5 500
KOKKU pikaajalised kohustused	5 000	5 500
KOKKU KOHUSTUSED	40 593	58 156
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	173	173
Ülekurs	3 759	3 759
Kohustuslik reservkapital	13	13
Uelmiste perioodide jaotamata kasum	(15 531)	(31 554)
KOKKU OMAKAPITAL	(11 586)	(27 609)
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	29 007	30 547

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Emacttevõtte koondkasumiaruanne

	2013	2012
Äritulud		
Tulud investeeringute haldamisest ja nõustamisest	3 573	3 278
Muud äritulud	547	2
Kokku äritulud	4 120	3 280
Ärikulud		
Tööjõukulud	(1 674)	(1 243)
Mitmesugused tegevuskulud	(1 031)	(804)
Muud kulud	-	(486)
Kulum	(58)	(56)
Kokku ärikulud	(2 763)	(2 589)
Finantstulud ja -kulud		
Intressi- ja muud tulud	251	329
Intressi- ja muud kulud	(1 939)	(2 964)
Kahjum tulctisinstrumentidest	-	(31)
Kasum/(kahjum) müügiotol finantsvaradest	-	10
Neto kasum/(kahjum) valuutakursi muutusest	(8)	(1)
Neto kasum/(kahjum) sidus- ja tütarettevõtetest	(3 430)	(4 286)
Kokku finantstulud ja -kulud	(5 126)	(6 943)
Aruandeaasta puhaskahjum	(3 769)	(6 252)
Aruandeaasta koondkahjum	(3 769)	(6 252)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials E.L.
 Kuupäev/date 05.05.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ematevõtte omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital	Regist- recri- mata aktsia- kapital	Ülekurss	Reservid	Jaota- mata kasum/ (kahjum)	Aruande- aasta kasum/ (kahjum)	KOKKU oma- kapital
Saldo seisuga 31.12.2011	158	15	3 759	13	(15 876)	(9 426)	(21 357)
2011.a. puhaskahjumi jagamine	-	-	-	-	(9 426)	9 426	-
Aktsiakapitali registreerimine	15	(15)	-	-	-	-	-
2012.a. puhaskahjum	-	-	-	-	-	(6 252)	(6 252)
Saldo seisuga 31.12.2012	173	-	3 759	13	(25 302)	(6 252)	(27 609)
2012.a. puhaskahjumi jagamine	-	-	-	-	(6 252)	6 252	-
Ettevõtete ühinemine	-	-	-	-	19 792	-	19 792
2013.a. puhaskahjum	-	-	-	-	-	(3 769)	(3 769)
Saldo seisuga 31.12.2013	173	-	3 759	13	(11 762)	(3 769)	(11 586)

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestus:

Ematevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2013	(11 586)
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse bilansilises väärtuses 31.12.2013	(18 706)
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil 31.12.2013	57 954
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital kokku 31.12.2013*	27 662

Ematevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2012	(27 609)
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse bilansilises väärtuses 31.12.2012	(20 325)
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil 31.12.2012	74 642
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital kokku 31.12.2012*	26 708

* oluline erinevus konsolideeritud omakapitali ja korrigeeritud konsolideerimata omakapitali vahel tekib sidusettevõtete A/S Trigon Agri ja aktiivselt börsil osalusi omavast OÜ Trigon Wood investeeringute väärtuse hindamisest, mis konsolideeritud aruandes on kajastatud õiglasel väärtusel lähtudes aktiivse turu noteeringust ja korrigeeritud konsolideerimata omakapitali koosseisus lähtudes sidusettevõtte omakapitali osaluse väärtusest kapitaliosaluse meetodil. Kuna finantsturgudel on väärtuspaberid nii 31.12.2012 kui ka 31.12.2013 seisuga suure osa ettevõtete osas hinnatud alla raamatupidamislikku väärtust (nii ka A/S Trigon Agri osas, mistõttu kapitaliosalusel leitud investeeringu väärtus on kõrgem kui turu noteeringul baseeruv aktsiate väärtus), on Grupi juhtkond hinnanud vajadust nii eraldiseisvas aruandes soetusmaksumuse meetodil kui ka kapitali osaluse arvestamisel investeeringu väärtust alla hinnata. Juhtkond ei ole süsiki pidanud seda vajalikuks, kuna meie hinnangul ei ole ettevõtte väärtus langenud.

Emaktevõtte rahavoogude aruanne

	2013	2012
Rahavoog äritegevusest		
Puhaskahjum	(3 769)	(6 252)
Korrigatsioonid:		
Kulum	58	56
Investeeringud tütarettevõtetesse ja müügitootel varadesse ümberhindlus	3 430	4 272
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	(157)	-
Antud laenude ümberhindlus	-	300
Tuletisinstrumentide ümberhindlus	-	31
Pikaajaliste nõuete korrigeerimine	(535)	186
Intressi ja muud finantstulud	(94)	(330)
Intressikulu	1 808	3 005
Muutus käibekapitalis:		
nõuete muutus	(195)	(970)
kohustuste muutus	14	1 847
Rahavoog äritegevusest kokku	560	2 145
Rahavoog investeeringutest		
Osaluse soetamine sidusettevõttes ja müügitootel finantsvarades	(1 672)	(227)
Osaluse müük müügitootel finantsvarades	10	8
Osaluse soetamine tütarettevõttes	(4)	(34)
Osaluse müük tütarettevõttes	11	269
Antud laenud	(1 791)	(957)
Antud laenude tagasimaksed	1 858	864
Põhivara soetamine	(17)	(12)
Rahavoog investeeringutest kokku	(1 605)	(89)
Rahavoog finantseerimisest		
Saadud laenude tagasimaksed	(500)	(500)
Rahavoog finantseerimisest kokku	(500)	(500)
Rahavoog kokku	(1 545)	1 556
Raha ja raha ekvivalentide muutus		
Jääk perioodi alguses	1 567	11
Raha ja raha ekvivalentide muutus kokku	(1 545)	1 556
Jääk perioodi lõpus	22	1 567

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Capital aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevad AS Trigon Capital ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2013, konsolideeritud koondkasumiaruannet, 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.

Juhatusse kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või vaevalt tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori 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 etikanõuetega 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 arvandmete 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 pettusest 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 olulistel osades õiglaselt AS Trigon Capital ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantsstabiilsust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vandeauditor, litsents nr 325



Lauri Past
Vandeauditor, litsents nr 567

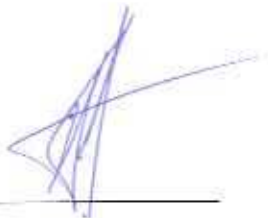
5. mai 2014

Trigon Capital grupi kasumi jaotamise ettepanek

AS-i Trigon Capital juhatus kinnitab AS-i Trigon Capital 2013. aasta puhaskasumi summas 823 tuhat eurot ja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2013. aasta puhaskasum eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvele.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2013. majandusaasta aruandele

AS Trigon Capital juhatus on koostanud 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb konsolideeritud majandusaasta aruande eessõnast, tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandcauditiiri aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust.



Ülo Adamson
Juhatuse liige

05. mai 2014

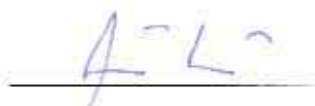
Nõukogu on juhatus poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande läbi vaadanud ning aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Joakim Johan Helenius
Nõukogu esimees



Kai Helmer Helenius
Nõukogu liige



Pertti Oskari Laine
Nõukogu liige



Leo Timo Tapio Jouhki
Nõukogu liige



Thor Peter Fagermås
Nõukogu liige

AS Trigon Capital müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2013
66 199	Tulud riskikapitaliinvesteeringute nõustamisest	3 573
	Müügitulu kokku	3 573

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	66199	3573000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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