

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Trigon Property Advisors

registrikood: 11401729

tänavanimi, maja number: Viru Väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Aktsiakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

ASi Trigon Property Advisors põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute juhtimine ning arendamise teenuse osutamine. 2014. aastal osutas ettevõtte teenuseid Rondel d.o.o.-le ja Prolixus d.o.o.-le (kinnisvaraarendusprojektid Horvaatias), millest teeniti kokku tulu 100 tuhat eurot. Ettevõtte kahjumiks kujunes 16 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2014 ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhtorganites osalemise eest ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi lisatasusid ei makstud. Juhtkonna ja nõukogu liikmetele ei ole töölepingute alusel sätestatud lahkumishüvitusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	18	
Nõuded ja ettemaksed	320 641	211 441	2
Kokku käibevara	320 641	211 459	
Kokku varad	320 641	211 459	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	279 221	154 500	3
Kokku lühiajalised kohustused	279 221	154 500	
Kokku kohustused	279 221	154 500	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 200	25 200	4
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 203	-10 236	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 539	39 439	
Kokku omakapital	41 420	56 959	
Kokku kohustused ja omakapital	320 641	211 459	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	100 339	39 825	5
Mitmesugused tegevuskulud	-129 878	-5 749	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	-29 539	34 076	
Muud finantstulud ja -kulud	14 000	5 363	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 539	39 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 539	39 439	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-29 539	34 076
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-100 339	81 661
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	124 721	2 510
Kokku rahavood äritegevusest	-5 157	118 247
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-558 500
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	559 213
Antud laenud	-161	-124 442
Laekunud intressid	5 300	5 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 139	-118 229
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	558 500
Saadud laenude tagasimaksed	0	-558 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	0
Kokku rahavood	-18	18
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18	18
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	18

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 200	2 556	-10 236	17 520
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	39 439	39 439
31.12.2013	25 200	2 556	29 203	56 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-15 539	-15 539
31.12.2014	25 200	2 556	13 664	41 420

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 4.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trinon Property Advisors AS 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning üleöödeposiite. AS Trigon Property Advisors arvelduskonto on liidetud AS-i Trigon Capital grupi kontsernikontoga. Rahavoogude aruanne koostatakse rakendades kaudset meetodit. Kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamist reguleerib ja kontsernikonto sisemised kasutusliimid kehtestab AS Trigon Capital. Juhul kui kontsernikonto koondjääk on väiksem kui kõigi kontsernikonto osaliste positiivsete jääkide summa, kajastatakse kontsernile raha laenanud ettevõtte bilansis vastavas osas nõuet kontsernikonto vastu. Kontsernikonto haldaja Trigon Capital AS otsustab, milliste kontsernikonto liikmete arvelt kasutatud vahendid kaetakse. Juhul, kui kontsernikonto koondjääk on negatiivne (s.t kontsernikonto arvelt on võetud arvelduskrediiti), kajastavad kontsernikonto liikmed kohustust panga ees vastavalt neile kehtestatud liimidele või proportsionaalselt kogusummaga. Kontsernikonto seda osa, mida ettevõtte kajastab nõudena kontsernikonto vastu, ei käsitleta rahavoogude aruandes raha ekvivalentina.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Finantsinvesteeringutena kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	100 339	100 339	0	0
Muud nõuded	14 000	14 000	0	0
Kontsernikontole antud vahendid	206 302	206 302	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	320 641	320 641		

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	5 300	5 300	0	0
Kontsernikontole antud vahendid	206 141	206 141	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	211 441	211 441	0	0

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	279 221	279 221	0	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	279 221	279 221	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	151 221	151 221	0	0	
Maksuvõlad	3 279	3 279	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	154 500	154 500	0	0	

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	25 200	25 200
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2014 koosneb 4 000 (31.12.2013: 4 000) lihtaktsiast nimiväärtusega 6,3 eurot, mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2014 oli 13 664 eurot (31.12.2013: 29 203 eurot). Seisuga 31.12.2014 oleks jaotamata kasumist võimalik omanikule dividende maksta summas 10 931 (31.12.2013: 23 070) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 2 733 (31.12.2013: 6 133) eurot.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Horvaatia	100 339	23 431
Eesti	0	16 394
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	100 339	39 825
Kokku müügitulu	100 339	39 825
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine ja muu juhtimisalane nõustamine	100 339	39 825
Kokku müügitulu	100 339	39 825

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Konsultatsioonikulud	128 000	3 795	9
Auditeerimiskulud	1 719	1 719	
Muud	159	235	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	129 878	5 749	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Nii 2014. kui ka 2013. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	14 000	5 300
Kasum müügivalmis finantsvaradelt	0	63
Kokku muud finantstulud ja -kulud	14 000	5 363

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	220 302	279 221	211 441	151 221
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	100 339	0	0	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	128 000	14 000	161	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	100 339	0	0	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	5 300	124 442	0	558 500	558 500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	39 825	0	0	0	0

Trigon Property Advisors AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS-i Trigon Property Advisors arvelduskonto on liidetud AS-i Trigon Capital grupi kontsernikontoga. 31.12.2014 seisuga oli AS-i Trigon Property Advisors kontsernikontol olev raha summas 206 302 eurot (31.12.2013: 206 141 eurot) eurot, millelt on arvestatud ja kogunenud intressi summas 14 000 eurot (31.12.2013: 5 300 eurot), kajastatud kogusummas 220 302 eurot (31.12.2013: 211 441 eurot) lühiajalise nõudena konsolideerimisgrupi emaettevõtte vastu. Kontsernikontolt on 2014.a arvestatud AS-ile Trigon Property Advisors intresse 14 000 eurot (2013: 5 300 eurot). Keskmine intressimäär on 7% (2013: 7%) aastas kasutatud summalt (Vt. lisa 2).

2014. aasta jooksul esitas emaettevõtte AS Trigon Capital teenusarveid kogusummas 128 000 eurot (2013: 6 516 eurot). Seisuga 31.12.2014 oli arvetest tasumata 279 221 eurot (31.12.2013: 151 221 eurot). 2013. aasta jooksul võeti emaettevõttelt intressita laenu summa 558 500 eurot, mille tulemusel soetati osalus ettevõttes KMI Partners OÜ, mis kohe ka edasi müüdi ning laen tagastati täissummas emaettevõttele.

AS Trigon Property Advisors osutas 2014.a. nõustamisteenuseid järgmistele seotud osapooltele: Rondel d.o.o. 84 907 eurot (2013: 23 431 eurot) ja Prolixus d.o.o.-le summas 15 432 eurot (2013: 0 eurot) . Seisuga 31.12.2014 polnud need tulud laekunud.(Seisuga 31.12.2013 olid eelpool nimetatud nõuded laekunud. Vt. lisa 2),.

Juhtkonna tasud

Juhtorganites osalemise eest ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi lisatasusid ei makstud. Juhtkonna ja nõukogu liikmetele ei ole töölepingute alusel sätestatud lahkumishüvitusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2015

AS Trigon Property Advisors (registrikood: 11401729) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	10.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Property Advisors aktsionäridele

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

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Verner Uibo

Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

10. aprill 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Trigon Property Advisors (registrikood: 11401729) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	10.04.2015
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	10.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 539
Kokku	13 664
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 664
Kokku	13 664

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	100339	100.00%	Jah

Sidevahendid

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