

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS

registrikood: 12466287

tänav a nimi, maja number: Viru Väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Laenukohustused	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 7 Aktsiakapital	14
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 9 Tööjõukulud	15
Lisa 10 Seotud osapooled	15
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	16
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Lisa 16 Äritegevus Ukrainas	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi Ettevõte) asutati 2013 aprillis ning ettevõtte on tekkinud Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I (edaspidi Fond) restruktureerimise ja likvideerimise käigus. Ettevõtte tegeleb kinnisvarainvesteeringutega Ukrainas ning omab 100% TC Farming LTD-st (Ukraina varade valdusettevõtte), kellele kuulub 100%-lise osalusega tütarettevõtte New City House OOO (Ukraina kinnisvara omanik).

Tulenevalt Ukraina majanduslikult raskest ja poliitiliselt ebastabiilsest olukorrast arendustegevust 2014. aastal ei toimunud. Juhtkonna arvamusel ebakindlus Ukrainas jätkub ka 2015. aastal. Seoses sellega projekti aktiivne arendamine on ka 2015. aastal raskendatud, kuigi valmisolek selleks on olemas. Projekti aktiivne arendamine jätkub siis, kui situatsioon Ukrainas hakkab stabiliseeruma.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23	214	
Nõuded ja ettemaksed	26	21	
Kokku käibevara	49	235	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 447	2 675	3
Materiaalne põhivara	1	1	
Kokku põhivara	1 448	2 676	
Kokku varad	1 497	2 911	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	75	4
Võlad ja ettemaksed	33	47	5
Kokku lühiajalised kohustused	33	122	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	2	5
Kokku pikaajalised kohustused	0	2	
Kokku kohustused	33	124	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	87	87	7
Ülekurss	2 791	2 791	
Muud reservid	-8	70	
Realiseerimata kursivahed	-1 262	-106	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-55	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89	-55	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 464	2 787	
Kokku omakapital	1 464	2 787	
Kokku kohustused ja omakapital	1 497	2 911	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	30.04.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	15	9	3
Mitmesugused tegevuskulud	-102	-75	8
Tööjõukulud	-3	-3	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	-90	-69	
Muud finantstulud ja -kulud	1	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-89	-55	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89	-55	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-89	-55	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	30.04.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-90	-69	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5	-18	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2	8	5
Kokku rahavood äritegevusest	-97	-79	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-75	-339	4
Makstud intressid	-14	-49	5
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	650	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-89	262	
Kokku rahavood	-186	183	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	214	25	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-186	183	
Valuutakursside muutuste mõju	-5	6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23	214	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	30.04.2013 - 31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89	-55
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-1 234	-106
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-1 234	-106
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-1 323	-161

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.04.2013	25	0	0	0	0	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-55	-55
Emiteeritud aktiakapital	62	2 791	0	0	0	2 853
Muutused reservides	0	0	0	-106	0	-106
Muud muutused omakapitalis	0	0	70	0	0	70
31.12.2013	87	2 791	70	-106	-55	2 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-89	-89
Muutused reservides	0	0	0	-1 234	0	-1 234
Muud muutused omakapitalis	0	0	-78	78	0	0
31.12.2014	87	2 791	-8	-1 262	-144	1 464

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi: emaettevõtte) 2014. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Konsolideeritud aruandes kajastuvad Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete TC Farming LTD ja New City House LCC(koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 2. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja Küprosel registreeritud tütarettevõtte arvestusvaluuta on euro, tütarettevõtte New City House LCC arvestusvaluuta on Ukraina grivna. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga (või muu kasutatud keskpanga) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (või muu kasutatud keskpanga) valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga (või muu kasutatud keskpanga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel. Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber kontserni esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange kontserni esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise päeva kursiga.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte omab kontrolli. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat kasu saamise eesmärgil. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse

ostumeetodil. Omandaja arvestab äriühenduse soetusmaksumuse summana üleantud varade, tekkinud või ülevõetud kohustiste ja omandaja poolt omandatavas kontrolli omandamise eesmärgil emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglasi väärtusi vahetuskupäeval ning äriühendusega otseselt seotud väljaminekuid.

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Rendid

Kontsern kui rendileandja

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

Finantskohustused

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Välismaal registreeritud tütarettevõtted

Vastavalt tulumaksuseadustele on ettevõtte puhaskasum, mida on korrigeeritud tulumaksuseaduses sätestatud ajutiste ja püsivate erinevustega,

tulumaksuga maksustatav. Küprose ettevõttele kehtib 10%- 20% maksumäär erinevatel juhtudel. Ukrainas maksustatakse ettevõtete kasum 25%lise (2013: 25%lise)

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

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad.

Edasilükkunud tulumaksuvard ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe Kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvara võrreldavas suures tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks. Tasumisele kuuluv tulumaksukohustus kajastatakse lühiajalise kohustusena ja edasilükkunud tulumaksukohustus pikaajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaasta aruandes, kellel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise poole ärilistele otsustele vastavalt RTJ 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes" määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
HE191568	TC Farming LTD	Küpros	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	31.12.2014
TC Farming LTD	487	0	487
Kokku	487	0	487

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

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
Lisandumised äriühenduste kaudu	2 675	2 675
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 675	2 675
Jääkmaksumus	2 675	2 675
Ostud ja parendused	16	16
Muud muutused	-1 244	-1 244
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 447	1 447
Jääkmaksumus	1 447	1 447

	2014	30.04.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15	9
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	28	22

2013. aastal kinnisvara kajastati soetusmaksumuses, mis põhines 2012. aastal tehtud kahe sõltumatu hindaja poolt hindamisel ning kinnisvara väärtuseks oli endiselt 2 675 tuhat eurot.

Lähtuvalt Ukraina jätkuvatest poliitilistest ja makromajanduslikest riskidest on keeruline määrata kinnisvara turuväärtust ka 2014. aastal ja seoses ebakindlusega ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutustega õiglast väärtust ka 31.12.2014 seisuga hinnata.

Seoses sellega juhtkond otsustas ka 2014. aastal kinnisvara kajastada soetusmaksumuses, mis põhineb 2012. aastal tehtud kahe sõltumatu hindaja poolt hindamisel ning mille väärtus on korrigeeritud valuutakursi muutuse mõjuga.

Seisuga 31.12.2014 kinnisvara väärtus oli 1 447 tuhat eurot.

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute otsesete haldamiskulude kohta on toodud lisa 8.

Lisa 4 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

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

Seisuga 31.12.2014 on lühiajaline laen Kelom trading ltd-le tagastatud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7	7	0	0
Muud võlad	26	26	0	0
Muud viitvõlad	26	26	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	33	33	0	0

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

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

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

Lisa 7 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	87	87
Aktsiate arv (tk)	873 893	873 893
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2014 on Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS registreeritud aktsiakapitali suurus 87 389,30 eurot, mis on jagatud 873 893 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0.10 eurot.

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

30.04.2013 toimus Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS asutamine. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste ja mitterahaliste sisse maksetega.

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

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

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

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

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

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

- a) mitterahalise sisse makse teel võlausaldajate nõuete konverteerimisena kokku 269 184,38 EUR

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

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

- b) rahalise sisse makse teel 650 007,21 EUR

Bilansipäevajärgselt on toimunud aktsiakapitali suurendamine, mille kohta on täpsemat informatsiooni avalikustatud lisas 11 "Bilansipäevajärgsed sündmused".

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2014 oli 144 tuhat eurot.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	30.04.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	28	22	3
Pangateenused	1	1	
Õigusabiteenused	46	25	
Auditeerimiskulud	7	2	
Muud	20	25	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	102	75	

Lisa 9 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	30.04.2013 - 31.12.2013
Palgakulu	2	2
Sotsiaalmaksud	1	1
Kokku tööjõukulud	3	3
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Kontserni seotud osapooled on:

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

Juhatuse liikmetele ei ole 2014.a. ega 2013.a. tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele lahkumishüvitiste maksmise kohustust.

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

30.03.2015 toimus Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS aktsiakapitali suurendamine, mille eest tasuti mitterahalise sissemaksega 766 566,81 eurot.

Emiteeriti 24 032 uut 0,10-eurose nimiväärtusega lihtaktsiat ülekursiga 3,08977536 eurot. Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksena-nõude konverteerimine kokku 766 562,90 EUR.

Mitterahalise sissemakse aluseks on HT Property Development OÜ ja Vicus Finance OÜ(edaspidi Aktsionärid) nõue Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi Aktsiaselts) vastu summas EUR 766 562,90, mis tuleneb Aktsionäride ja Aktsiaseltsi vahel sõlmitud lepingutest:

1) Aktsiakapitali suurendamisel annab HT Property Development OÜ Aktsiaseltsile üle mitterahalise sissemakse 603 958,80 euro väärtuses. Mitterahalise sissemakse

esemeks on rahaline nõue TC Farming Ltd vastu summas 603 961,80 eurot, mis tuleneb:

- (a) nõuete loovutamise lepingutest, mis on sõlmitud TC Farming Ltd, HT Property Development OÜ, limited liability company "Topaz", Scientific and Production Firm "Stileks" ja HT Property North OÜ vahel;
- (b) osaluse müügilepingutest, mille esemeks on osalused järgmistes ühingutes – Scientific and Production Firm "Stileks", HT Property North OÜ ja limited liability company "Topaz";

2) Aktsiakapitali suurendamisel annab Vicus Finance OÜ Aktsiaseltsile üle mitterahalise sissemakse 162 604,10 eurot. Mitterahalise sissemakse esemeks on rahaline nõue TC Farming Ltd vastu summas 162 604,10 eurot, mis tuleneb:

- (a) nõuete loovutamise lepingutest, mis on sõlmitud TC Farming Ltd, HT Property Development OÜ, Scientific and Production Firm "Stileks", HT Property North OÜ ja limited liability company "Topaz" vahel;
- (b) osaluse müügilepingutest, mille esemeks on osalused järgmistes ühingutes – Scientific and Production Firm "Stileks", HT Property North OÜ ja limited liability company "Topaz";

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	19	210
Nõuded ja ettemaksed	2 533	2 333
Kokku käibevara	2 552	2 543
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	487	487
Kokku põhivara	487	487
Kokku varad	3 039	3 030
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	76
Võlad ja ettemaksed	5	14
Kokku lühiajalised kohustused	5	90
Kokku kohustused	5	90
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	87	87
Ülekurs	2 791	2 791
Muud reservid	-12	-12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94	74
Kokku omakapital	3 034	2 940
Kokku kohustused ja omakapital	3 039	3 030

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	30.04.2013 - 31.12.2013
Mitmesugused tegevuskulud	-57	-12
Kokku äriksam (-kahjum)	-57	-12
Muud finantstulud ja -kulud	151	86
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	94	74
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94	74

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	30.04.2013 - 31.12.2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-57	-12
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5	0
Kokku rahavood äritegevusest	-68	-12
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-35	-453
Antud laenude tagasimaksed	0	140
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-35	-313
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-75	-140
Makstud intressid	-13	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	650
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-88	510
Kokku rahavood	-191	185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	210	25
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-191	185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19	210

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.04.2013	25	0	0	0	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	74	74
Emiteeritud aktsiakapital	62	2 791	0	0	2 853
Muud muutused omakapitalis	0	0	-12	0	-12
31.12.2013	87	2 791	-12	74	2 940
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-487
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					334
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013					2 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	94	94
31.12.2014	87	2 791	-12	168	3 034
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-487
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					-1 083
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					1 464

Lisa 16 Äritegevus Ukrainas

Alates 2013.aastast on Ukraina ebastabiilne poliitiline olukord, läbi mitmete protestide ning jätkuva poliitilise ebakindluse, viinud riigi rahanduse halvenemiseni, finantsturgude muutlikkusele ning riigi valuuta tugeva devalveerumiseni peamiste välisvaluutade vastu. Rahvusvahelised reitinguagentuurid langetasid Ukraina riigivõla reitinguid B2 kuni B3 negatiivse tuleviku perspektiiviga. Lisaks teistele meetmetele, kehtestas Ukraina Rahvuspank („URP“) teatud piirangud klientide maksete töötlemisele ja välisvaluuta ostmisele pankadevahelisel turul.

Seoses muutustega Ukraina Parlamendis ja Presiduuris, on hiljutine poliitiline olukord olnud kõiguv. Erinevad sündmused Krimmis viisid Krimmi Vabariigi ühinemiseni Vene Föderatsiooniga märtsis 2014. Selle sündmuse tulemusena halvenesid Ukraina ja Venemaa vahelised suhted märgatavalt.

Suurenenud relvastatud konfliktide tase ning sõjaline tegevus on eriti tugevalt halvendanud poliitilist ja majanduslikku olukorda Ida-Ukrainas, eriti Donetsk ja Luganski piirkondades. Kontsernil ei ole äritegevust nendes piirkondades.

Märtsis 2015 ulatus URP ametlik grivna vahetuskurs UAH 22.9411 ühe USD kohta, võrreldes UAH 19.2329 ühe USD kohta seisuga 31. detsember 2014. Nii 2014 kui 2015 aastal kiirelt langev SKT koos kasvavate sõjaliste kulutustega on kaasa toonud tohutu eelarvedefitsiidi. Veebruari keskel 2015 töid Rahvusvaheliselt Valuutafondilt saadud uued laenud siiski veidi lootust. Kuna põhiline Kontserni äritegevuse osa on

seotud Ukraina turuga, avaldab EUR / USD ning USD / UAH liikumised mõju Kontserni finantsnäitajatele. Finantsplaneerimisel ning eelarvestamisel lähtub Kontsern väga konservatiivsest väljavaatest Ukraina valuuta liikumise suhtes. Arvestades asjaolu, et Kontsernil on Ukrainas Harkovi piirkonnas maatükk, siis läbi valuutakursi tugeva languse Kontserni esitusvaluuta suhtes langes Kontserni kinnisvarainvesteeringu väärtus ligikaudu 1,25 miljonit eurot tasemeni 1 447 tuhat eurot.

Ukrainas oleva poliitilise ning majanduskriisi lõplikku lahenemist ning mõju on raske ennustada, aga sellel võib olla tõsine mõju Ukraina majandusele ning Kontserni äritegevusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.08.2015

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (registrikood: 12466287) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	12.08.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Hartwall Ukrainian Properties aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Trigon Hartwall Ukrainian Properties (ettevõtte) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2014, konsolideeritud kasumiaruannet, 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.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Nagu on kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 3, on ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2014 kajastatud Ukrainas Harkovi piirkonnas asuv kinnisvarainvesteering soetusmaksumusega 1 447 tuhat eurot. Tulenevalt Ukraina poliitilisest ja majanduslikust ebakindlusest ei olnud meil võimalik usaldusväärselt hinnata, kas ja millises summas oleks nimetatud kinnisvarainvesteeringut tulnud alla hinnata. Võimalik allahindlus suurendaks ettevõtte aruandeperioodi kahjumit ning vähendaks kinnisvarainvesteeringuid ja omakapitali seisuga 31. detsember 2014. Ühtlasi põhjustaks nimetatud kinnisvarainvesteeringu võimalik väärtuse langus ka lisas 12 esitatud kontserni emaettevõtte bilansis kajastatud "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse ning "Nõuded ja ettemaksed" allahindlust.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 16. AS Trigon Hartwall Ukrainian Properties ja selle tütaretevõtte ning teiste Ukrainas tegutsevate ettevõtete tegevust on mõjutanud ning mõjutab edaspidiselt jätkuv ebakindlus Ukrainas. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Verner Uiibo

Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

13. august 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (registrikood: 12466287) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	13.08.2015
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	13.08.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-55
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89
Kokku	-144
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-144
Kokku	-144

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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

Sidevahendid

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