

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS

registrikood: 12466287

tänavanimi, 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	14
Lisa 9 Tööjõukulud	15
Lisa 10 Seotud osapooled	15
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	18
Lisa 16 Äritegevus Ukrainas	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi Ettevõte) asutati 2013.a. aprillis ning Ettevõte on tekkinud Trigon Ukrainian Property Kinnisvarafond I (edaspidi Fond) restruktureerimise ja likvideerimise käigus. Ettevõte tegeleb kinnisvarainvesteeringutega Ukrainas ning omab 100% TC Farming LTD-st (Ukraina varade valdusettevõte), kellele kuulub 100%-lise osalusega tütarettevõte New City House LLC (Ukraina kinnisvara omanik). Alates 2015.aastast kuulub TC Farming LTD-le 100%-lise osalusega ka HT Property North, millel on 99,9%-ne osalus Ukraina ettevõtetes Mayetok Polissya LLC ja Polissya Invest LLC (Ukraina kinnisvara omanikud) ning 99,9%-lise osalusega Ukraina ettevõte Stileks LLC.

Tulenevalt Ukraina majanduslikult raskest ja poliitiliselt ebastabiilsest olukorrast arendustegevust 2015. aastal ei toimunud. Juhtkonna arvamusel võib ebakindlus Ukrainas jätkuda ka 2016. aastal. Seoses sellega on projekti aktiivne arendamine ka 2016. aastal raskendatud, kuigi valmisolek selleks on olemas. Projekti aktiivne arendamine jätkub siis, kui situatsioon Ukrainas hakkab stabiliseeruma.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	46	23	
Nõuded ja ettemaksed	53	26	
Kokku käibevara	99	49	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 953	1 447	3
Materiaalne põhivara	1	1	
Kokku põhivara	1 954	1 448	
Kokku varad	2 053	1 497	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	170	0	4
Võlad ja ettemaksed	76	33	5
Kokku lühiajalised kohustused	246	33	
Kokku kohustused	246	33	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	117	87	7
Ülekurss	3 691	2 791	
Muud reservid	-6	-8	
Realiseerimata kursivahed	-1 694	-1 262	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-144	-55	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-157	-89	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 807	1 464	
Kokku omakapital	1 807	1 464	
Kokku kohustused ja omakapital	2 053	1 497	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1	15	3
Mitmesugused tegevuskulud	-102	-102	8
Tööjõukulud	-29	-3	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	-130	-90	
Muud finantstulud ja -kulud	-27	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-157	-89	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-157	-89	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-157	-89	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-130	-90	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-32	0	
Kokku korrigeerimised	-32	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27	-5	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	43	-2	5
Kokku rahavood äritegevusest	-146	-97	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	170	0	4
Saadud laenude tagasimaksed	0	-75	4
Makstud intressid	0	-14	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	170	-89	
Kokku rahavood	24	-186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23	214	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24	-186	
Valuutakursside muutuste mõju	-1	-5	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46	23	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-157	-89
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-346	-1 234
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-346	-1 234
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-503	-1 323

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-157	-157
Emiteeritud aktiakapital	30	900	0	0	0	930
Muutused reservides	0	0	2	-432	0	-430
31.12.2015	117	3 691	-6	-1 694	-301	1 807

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (edaspidi: emaettevõtte) 2015. 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, New City House LCC, HT Property North OÜ, Scientific and Production Firm "Stileks" (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 suurenemisenä.

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, Küprosel ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro, tütarettevõtete New City House LCC ja Scientific and Production Firm "Stileks" 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 arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber kontserni esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange kontserni esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

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

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv 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 kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel

kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

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

Rendid

Kontsern kui rendileandja

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

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 kaasnevad 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 omapärasest 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 (2014: 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 tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe Kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses 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 (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
HE191568	TC Farming LTD	Küpros	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	31.12.2015
TC Farming LTD	487	0	487
Kokku	487	0	487

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

2015.aasta jooksul omandas Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS tütarettevõtja TC Farming LTD osalused alljärgnevates tütarettevõtetes:

1) 100%-lise osaluse ettevõttes HT Property North OÜ, millele kuuluvad omakorda kolm tütarettevõtet Forest LLC, Mayetok Polissya LLC ja Polissya Invest LLC

2) 99,99%-lise osaluse ettevõttes Scientific and Production Firm "Stileks"

3) 99,99%-lise osaluse ettevõttes limited liability company "Topaz"

2015.a. jooksul müüdi Topaz ja Forest müügihinnaga 7,5 tuhat eurot. TC Farming omandas antud tütarettevõtteid, mistõttu tekkis kohustus kolmandate osapoolte ees, kes 2015.a. mitterahaliste sissemaksete teel said Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS aktsionärideks (vt. ka lisa 7).

Äriühenduse käigus sai kontsern varasid väärtuses 937 tuhat eurot, mis koosnesid peamiselt kinnisvarainvesteeringust väärtusega 892 tuhat eurot ning võttis üle kohustused summas 8 tuhat eurot.

Netovarade summas 929 tuhat eurot teostasid sõltumatud osapooled ka mitterahalise sissemakse.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
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
Ostud ja parendused	39	39
Lisandumised äriühenduste kaudu	878	878
Muud muutused	-411	-411
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 953	1 953
Jääkmaksumus	1 953	1 953

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1	15
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33	28

Alates 2015.aastast kuulub TC Farming LTD-le lisaks 100%-lisele osalusele New City House LLC-s ka 100%-line osalus HT Property North OÜ-s, kellel omakorda on 99,9%-line osalus Ukraina ettevõtetes Mayetok Polissya LLC ja Polissya Invest LLC (Ukraina kinnisvara omanikud) ning 99,9%-line osalus Ukraina ettevõttes Stileks LLC. Uued ettevõtted soetati 2015.aastal ning nende omandis oleva kinnisvara väärtuseks hindas juhtkond 38% Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS-i kinnisvarainvesteeringute väärtusest. Lähtuvalt Ukraina jätkuvatest poliitilistest ja makromajanduslikest riskidest on jätkuvalt keeruline määrata kinnisvara turuväärtust ja seoses ebakindlusega ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutustega õiglast väärtust ka 31.12.2015 seisuga hinnata. Seoses sellega ning arvestades uute tütarettevõtete soetamisest lisandunud kinnisvara, otsustas juhtkond ka 2015. aastal kinnisvara kajastada soetusmaksumuses, millele on lisandunud kapitaliseeritud kulutused summas 39 tuhat eurot ning väärtust on korrigeeritud valuutakursi muutuse mõjuga. Seisuga 31.12.2015 oli kinnisvara väärtus 1 953 tuhat eurot.

Lisa 4 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laen	170	170			5%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	170	170					
Laenukohustused kokku	170	170					

Seisuga 31.12.2015 on ettevõtte laenukohustus ettevõtte aktsionäride ees summas 170 tuhat eurot, mis kannab 5% intressi. Laenult on seisuga 31.12.2015 kogunenud intressi summas 233 eurot.

Täpsem informatsioon seotud osapoolte kohta on toodud lisas 10.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	44	44	0	0
Muud võlad	32	32	0	0
Muud viitvõlad	32	32	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	76	76		

	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

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)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	117	87
Aktsiate arv (tk)	1 165 190	873 893
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

30.03.2015 toimus Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS aktsiakapitali suurendamine. Emiteeriti 240 320 uut 0,10-eurose nimiväärtusega lihtaktsiat ülekursiga 3,08977536 eurot. Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksena- nõude konverteerimine kokku 766 565,90 EUR.

Mitterahalise sissemaks 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 andis HT Property Development OÜ Aktsiaseltsile üle mitterahalise sissemaks 603 961,80 euro väärtuses. Mitterahalise sissemaks

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 andis Vicus Finance OÜ Aktsiaseltsile üle mitterahalise sissemaks 162 604,10 eurot. Mitterahalise sissemaks

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, Vicus Finance OÜ ja limited liability company "Topaz" vahel;
- (b) osaluse müügilepingust, mille esemeks on osalus järgmises ühingu - limited liability company "Topaz";

24.11.2015 emiteeriti 50 977 uut 0,10-eurose nimiväärtusega lihtaktsiat ülekursiga 3,08977382 eurot. Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksena- nõude konverteerimine kokku 162 605,10 EUR.

Aktsiakapitali suurendamisel andis Euro-American LLC Seltile üle mitterahalise sissemaks 162 605,10 euro väärtuses. Mitterahalise sissemaks esemeks on rahaline nõue TC Farming Ltd vastu summas 162 605,10 eurot, mis tuleneb 23.11.2015 sõlmitud HT Property North OÜ osaluse müügilepingust.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2015 oli 301 tuhat eurot (31.12.2014 144 tuhat eurot).

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	33	28	3
Pangateenused	2	1	
Õigusabiteenused	19	46	
Raamatupidamiskulud	24	7	
Muud	24	20	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	102	102	

Lisa 9 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	26	2
Sotsiaalmaksud	3	1
Kokku tööjõukulud	29	3
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170	0

Kontserni seotud osapooled on:

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

Juhatuse liikmetele ei ole 2015.a. ega 2014.a. tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele lahkumishüvitiste maksmise kohustust.

Seisuga 31.12.2015 oli osanike poolt antud laenude jääk 170 200 eurot, millelt oli kogunenud intresse summas 233 eurot (v.t lisa 4).

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	37	19
Nõuded ja ettemaksed	2 822	2 533
Kokku käibevara	2 859	2 552
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 828	487
Kokku põhivara	1 828	487
Kokku varad	4 687	3 039
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	170	0
Võlad ja ettemaksed	11	5
Kokku lühiajalised kohustused	181	5
Pikaajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	412	0
Kokku pikaajalised kohustused	412	0
Kokku kohustused	593	5
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	117	87
Ülekurs	3 691	2 791
Muud reservid	-12	-12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	168	74
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130	94
Kokku omakapital	4 094	3 034
Kokku kohustused ja omakapital	4 687	3 039

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused tegevuskulud	-21	-57
Kokku äriksusum (-kahjum)	-21	-57
Muud finantstulud ja -kulud	151	151
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	130	94
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130	94

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-21	-57
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15	-16
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6	5
Kokku rahavood äritegevusest	0	-68
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-152	-35
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-152	-35
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	170	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-75
Makstud intressid	0	-13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	170	-88
Kokku rahavood	18	-191
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19	210
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18	-191
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37	19

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	87	2 791	-12	74	2 940
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	130	130
Emiteeritud aktsiakapital	30	900	0	0	930
31.12.2015	117	3 691	-12	298	4 094
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-1 828
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					-459
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015					1 807

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.detsember 2015 ületasid Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS lühiajalised kohustused käibevarasid 147 tuhande euro võrra. Ettevõtte juhtkonna hinnangul negatiivne käibekapital Kontsernile majandusraskusi 2016.aastal ei tekita, kuna laenu tagasimaksmiseks puuduvate vahendite korral on juhatuse hinnangul investorid nõus lühiajalise laenu pikendamisega kuni tagasimaksmiseks vajalike rahaliste vahendite tekkimiseni. Seetõttu pikendatakse laenulepingut vajadusel iga-aastaselt vastavalt Kontserni vabade rahavoogude prognoosile, mis suuresti sõltuvad Ukraina majanduskeskkonna stabiliseerumisest ja kinnisvaraarenduse projekti aktiivsemast käivitamisest.

Lisa 16 Äritegevus Ukrainas

Poliitiline ja majanduslik ebastabiilsus Ukrainas on jätkunud ka 2015 aastal. Kõik see on kaasa toonud riigi rahanduse halvenemise, finantsturgude volatiilsuse, kapitaliturgude mittelikviidsuse, kõrgema inflatsiooni ja rahvusliku valuuta (Ukraina grivna) nõrgenemise maailma suuremate valuutade suhtes. Et piirata Ukraina grivna devalveermist veelgi, on Ukraina Keskpank kehtestanud 2015 aastal mitmed ajutised keelud välisvaluuta operatsioonidele. Need piirangud kehtisid kuni 4. märtsini 2016. Ukraina grivna devalveerimine on avaldanud survet tarbijahinnaindeksile. Ametlik inflatsioonimäär Ukrainas 2015 aastal oli 43,3%.

IMF'i nelja aastane abiprogramm Ukrainale on parandanud Ukraina krediidiaringut. Kuid selle abiprogrammi jätkumine sõltub ennekõike Ukraina valitsuse reformidest ning majandus-, õigus- ja poliitilise süsteemide arengust.

Pärast Krimmi, Donetsk ja Lugantski regioonide sündmusi, on suhted Venemaaga endiselt halvad ja pingelised. 1. jaanuaril 2016 jõustus Ukraina ja EU vaheline vabakaubanduskokkulepe. Venemaa reageeris sellele sündmusele rakendades kauplemise keeldu paljudele Ukraina eksportkaupadele. Ukraina vastas samaga.

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 ja Tšernigivi piirkondades maatükid, siis läbi valuutakursi tugeva languse Kontserni esitusvaluuta suhtes langes Kontserni kinnisvarainvesteeringu väärtus ligikaudu 0,4 miljonit eurot tasemeni 1 953 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: 24.05.2016

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (registrikood: 12466287) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	24.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS-i ja selle tütarettevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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 koostamise 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 kontserni bilansis seisuga 31. detsember 2015 kajastatud Ukrainas Harkovi ja Tšernigivi piirkondades asuvad kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumusega 1 953 tuhat eurot. Tulenevalt Ukraina poliitilisest ja majanduslikust ebakindlusest ei olnud meil võimalik usaldusväärselt hinnata, kas ja millises summas oleks nimetatud kinnisvarainvesteeringud tulnud alla hinnata. Võimalik allahindlus suurendaks kontserni aruandeperioodi kahjumit ning vähendaks kinnisvarainvesteeringuid ja omakapitali seisuga 31. detsember 2015. Ühtlasi põhjustaks nimetatud kinnisvarainvesteeringute võimalik väärtuse langus ka lisas 11 esitatud kontserni emaettevõtte bilansis kirjetel "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse" ning "Nõuded ja ettemaksed" kajastatud summade allahindlust.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et kontserni käibekapital on 31. detsembri 2015 seisuga negatiivne. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani käibekapitali puudujäägi taastamiseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 15.

Täiendavalt juhime tähelepanu käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 16. Kontserni ning teiste Ukrainas tegutsevate ettevõtete tegevust on mõjutanud ning mõjutab edaspidiselt jätkuv ebakindlus Ukrainas.

Nimetatud asjaolude rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

24. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (registrikood: 12466287) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	24.05.2016
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	24.05.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-157
Kokku	-301
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-301
Kokku	-301

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