

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OSAÜHING TRIGONEST

registrikood: 11451680

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679100

faks: +372 6679101

e-posti aadress: info@kawe.ee

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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Laenukohustised	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OSAÜHINGU TRIGONEST (edaspidi ka „Ettevõte või „Ettevõtja”) põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2016. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Peterburi teel asuvat hoonet. 2017. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal. Kinnistut haldab varavalitsemise lepingu alusel AS Kawe.

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Tulu kasv (%)	0,20	-0,26
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	2,47	1,87
Puhas käibekapital (EUR)	189 348	111 129
Võlakordaja (kordades)	0,41	0,45
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,39	0,43
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	7,06	7,16
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	4,81	4,50

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2016 - \text{müügitulu } 2015) / \text{müügitulu } 2015 \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku $\times 100$

Investeeritud kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) $\times 100$

Ettevõtte juhatusse kuulusid seisuga 31. detsember 2016 Kjell Eriksen, Trond Bernhard Brekke ja Jaanus Kosemaa.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	251 844	209 293	
Nõuded ja ettemaksed	66 013	28 993	2
Kokku käibevarad	317 857	238 286	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	302 974	338 036	4
Nõuded ja ettemaksed	1 942 700	1 886 300	2
Kinnisvarainvesteeringud	796 338	874 783	5
Materiaalsed põhivarad	17 438	25 188	6
Kokku põhivarad	3 059 450	3 124 307	
Kokku varad	3 377 307	3 362 593	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	122 025	119 773	7
Võlad ja ettemaksed	6 484	7 384	8
Kokku lühiajalised kohustised	128 509	127 157	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 263 507	1 385 532	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 263 507	1 385 532	
Kokku kohustised	1 392 016	1 512 689	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 000	25 000	10
Ülekurss	221 670	221 670	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 600 678	1 472 820	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 387	127 858	
Kokku omakapital	1 985 291	1 849 904	
Kokku kohustised ja omakapital	3 377 307	3 362 593	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	296 660	296 060	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-895	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 862	-45 795	12
Tööjõukulud	-16 056	-16 056	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-88 484	-88 124	5,6
Muud ärikulud	-14	-460	
Ärikasum (kahjum)	156 349	145 625	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-35 060	-21 814	4
Intressikulud	-24 338	-22 096	
Muud finantstulud ja -kulud	38 436	26 143	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	135 387	127 858	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 387	127 858	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	156 349	145 625	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	88 484	88 124	5,6
Kokku korrigeerimised	88 484	88 124	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	953	2 976	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-787	-1 837	8
Laekunud intressid	23	36	14
Kokku rahavood äritegevusest	245 022	234 924	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 290	0	5
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	4
Antud laenud	-56 400	-1 754 000	15
Antud laenude tagasimaksed	0	1 200	15
Laekunud intressid	440	125	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-58 250	-1 755 175	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 600 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-119 773	-110 256	7
Makstud intressid	-24 448	-21 047	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-144 221	1 468 697	
Kokku rahavood	42 551	-51 554	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	209 293	260 847	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42 551	-51 554	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	251 844	209 293	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	25 000	221 670	2 556	1 472 820	1 722 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	127 858	127 858
31.12.2015	25 000	221 670	2 556	1 600 678	1 849 904
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	135 387	135 387
31.12.2016	25 000	221 670	2 556	1 736 065	1 985 291

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OSAÜHING TRIGONEST (edaspidi "Ettevõtte" või "Ettevõtja") 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtja on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, sest kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Norras registreeritud emaettevõtja Bernhard Brekke A/S, kellel kuulub osadega esindatud häälest üle 90%.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtja kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete osad näidatakse bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kapitaliosaluse meetodi kasum/kahjum sisaldab järgmisi elemente:

- investori osalus investeeringuobjekti kasumis/kahjumis
- investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi/kahjumi elimineerimine, välja arvatud juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest
- võimalikud allahindlused investeeringu väärtuse langusest.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatavat kasumit/kahjumit ei mõjuta dividendide maksmine investeeringuobjekti poolt, samuti investeeringuobjekti osakapitali suurendamine või vähendamine, eeldusel, et investori osalus ei muutu.

Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus investor on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei

suuda oma kohustusi täita - sellisel juhul kajastab investor oma bilansis nii kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised kontsernisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Ehitise soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt 25 aasta jooksul, maad ei amortiseerita.

Ettevõtja on kaalunud mitmeid aspekte hindamaks, kas õiglane väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, sealhulgas hinnatud kaasnevat rahalise ja ajalise kulu suhet selle tulemusena saadavasse kasusse, hinnatud, kes on aruande kasutajad ja kas õiglase väärtuse info on neile vajalik. Ettevõtte kasusaajast omanikud ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringu regulaarseks ümberhindamiseks, sest soovivad järgida aruandes konservatiivsuse printsiipi. Tulenevalt analüüsist on Ettevõtja otsustanud, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida Ettevõtja kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Igale materiaalse põhivara objektile määratakse kuluminorm sõltuvalt objekti kasulikust elueast. Bilansis kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Ettevõtja määranud viis aastat.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist, kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhivara jääkväärtuse vahel.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid tehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavad üüritulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtjal ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised**TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT**

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakselt).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

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

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtja mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st müüdüd teenuste ja kaupade eest saadavates summates, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt

põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtja saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emattevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	268	268	0	
Muud nõuded	2 007 889	65 189	1 942 700	
Laenunõuded	1 942 700	0	1 942 700	15
Intressinõuded	65 189	65 189	0	15
Ettemaksed	556	556	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 008 713	66 013	1 942 700	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	1 000	0	3
Muud nõuded	1 913 516	27 216	1 886 300	
Laenunõuded	1 886 300	0	1 886 300	15
Intressinõuded	27 216	27 216	0	15
Ettemaksed	777	777	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 915 293	28 993	1 886 300	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 371	0	4 753
Üksikisiku tulumaks	0	163	0	166
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	80
Sotsiaalmaks	0	436	0	436
Töötuskindlustusmaksed	0	24	0	24
Ettemaksukonto jääk	0		1 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 058	1 000	5 459

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10391355	OÜ Brekke Balti	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
12570338	Meerhof 82 Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
12865573	OÜ Muuga Park	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
OÜ Brekke Balti	139 852	-5 948	133 904
Meerhof 82 Invest OÜ	198 184	-29 112	169 072
OÜ Muuga Park	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	338 036	-35 060	302 976

Bilansiväliselt kajastatakse tütarettevõtja OÜ Muuga Park kahjumit summas 29 024 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	62 923	2 043 129	2 106 052
Akumuleeritud kulum	0	-1 150 895	-1 150 895
Jääkmaksumus	62 923	892 234	955 157
Amortisatsioonikulu	0	-80 374	-80 374
31.12.2015			
Soetusmaksumus	62 923	2 043 129	2 106 052
Akumuleeritud kulum	0	-1 231 269	-1 231 269
Jääkmaksumus	62 923	811 860	874 783
Ostud ja parendused	0	2 290	2 290
Amortisatsioonikulu	0	-80 735	-80 735
31.12.2016			
Soetusmaksumus	62 923	2 045 419	2 108 342
Akumuleeritud kulum	0	-1 312 004	-1 312 004
Jääkmaksumus	62 923	733 415	796 338

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	295 765	295 060
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-19 247	-20 174

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud hoone asub Tallinnas, Peterburi tee 48A, 48C, 48E ja 48F. Ettevõtjal on sõlmitud rendileping Recticel OÜga, mis kehtib tähtajaliselt aastani 2019.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 1 342 145 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 7.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	38 750	38 750
Akumuleeritud kulum	-5 812	-5 812
Jääkmaksumus	32 938	32 938
Amortisatsioonikulu	-7 750	-7 750
31.12.2015		
Soetusmaksumus	38 750	38 750
Akumuleeritud kulum	-13 562	-13 562
Jääkmaksumus	25 188	25 188
Amortisatsioonikulu	-7 750	-7 750
31.12.2016		
Soetusmaksumus	38 750	38 750
Akumuleeritud kulum	-21 312	-21 312
Jääkmaksumus	17 438	17 438

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	1 385 532	122 025	1 263 507	0	6M Euribor + 1,65%	EUR	02.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 385 532	122 025	1 263 507	0			
Laenukohustised kokku	1 385 532	122 025	1 263 507	0			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	1 505 305	119 773	1 385 532	0	6M Euribor + 1,65%	EUR	02.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 505 305	119 773	1 385 532	0			
Laenukohustised kokku	1 505 305	119 773	1 385 532	0			

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Peterburi tee 48, Tallinn
- Piritähe tee 26-82, Tallinn.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	473	473	
Maksuvõlad	5 058	5 058	3
Muud võlad	953	953	
Intressivõlad	953	953	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 484	6 484	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	863	863	
Maksuvõlad	5 459	5 459	3
Muud võlad	1 062	1 062	
Intressivõlad	1 062	1 062	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 384	7 384	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 388 852	1 280 542
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	347 213	320 136
Kokku tingimuslikud kohustised	1 736 065	1 600 678

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 000	25 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	296 660	296 060	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	296 660	296 060	
Kokku müügitulu	296 660	296 060	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	295 765	296 060	5
Kommunaalteenuste edasimüük	895	0	
Kokku müügitulu	296 660	296 060	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-11 105	-9 859
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 072	-7 072
Halduskulud	-16 640	-28 822
Muud	-45	-42
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-34 862	-45 795

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-12 000	-12 000
Sotsiaalmaksud	-4 056	-4 056
Kokku tööjõukulud	-16 056	-16 056
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	38 413	26 107	15
Intressitulu hoiustelt	23	36	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	38 436	26 143	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Brekke Industrier A/S
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Bernhard Brekke A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	2 007 889	0	1 913 516	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	190

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
OÜ Brekke Balti	2 000	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Meerhof 82 Invest	46 200	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Muuga Park	8 200	0	2%	EUR	12.2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
OÜ Brekke Balti	17 300	1 200	2%	EUR	12.2019
OÜ Meerhof 82 Invest	976 500	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Muuga Park	760 200	0	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 902	0	6 902	0

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb nõue tütarettevõtjatele, OÜ Brekke Balti, Meerhof 82 Invest OÜ ja OÜ Muuga Park, antud pikaajalistest laenudest kogusummas 1 942 700 eurot ja intressinõudest kogusummas 65 189 eurot (31.12.2015: koosnes nõue pikaajalisest antud laenust OÜle Brekke Balti ja Meerhof 82 Invest OÜle kogusummas 1 886 300 eurot ja intressinõudest kogusummas 27 216 eurot), vaata lisa 2. Intressitulu tütarettevõtjatele antud laenudelt arvestati 2016. aastal 38 413 eurot (2015: 26 107 eurot), vaata lisa 14. Tütarettevõtjatele on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2019.

Ettevõtja on ostanud 2016. ja 2015. aastal varavalitsemisteenust ASilt Kawe summas 6 902 eurot.

Aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2017

OSAÜHING TRIGONEST (registrikood: 11451680) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	06.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Trigonest OÜ osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud Trigonest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse.

Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

07. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TRIGONEST (registrikood: 11451680) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	07.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 600 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 387
Kokku	1 736 065
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	135 387
Kokku	135 387

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	295765	99.70%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	895	0.30%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Brekke Industries AS		Norra	25000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679100
Faks	+372 6679101
E-posti aadress	info@kawe.ee