

AS Trigon Capital 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Äriregistri number

10179709

Juriidiline aadress ja tegevusaadress

Viru väljak 2, Metro Plaza
10111 Tallinn
Eesti Vabariik

Tel.: + 372 6 679 200

Fax: + 372 6 679 201

trigon@trigoncapital.com

www.trigoncapital.com

Põhitegevusala

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

Audiitor

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

Aruandeaasta algus ja lõpp

1. jaanuar 2016– 31. detsember 2016

Sisukord

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	6
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
TRIGON CAPITAL GRUPI KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud juhtkonna hinnangud	19
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	25
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid.....	30
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed.....	30
Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	31
Lisa 7 Müügioteel finantsinvesteeringud	32
Lisa 8 Sidusettevõtted.....	32
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	36
Lisa 10 Kasutusrent.....	37
Lisa 11 Laenukohustused.....	37
Lisa 12 Vütvõlad.....	37
Lisa 13 Eraldised.....	38
Lisa 14 Muud liihiajalised kohustused.....	38
Lisa 15 Omakapital.....	38
Lisa 16 Müügitulu.....	38
Lisa 17 Muud äritulud.....	39
Lisa 18 Tööjõukulud	39
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud.....	39
Lisa 20 Muud äriikulud.....	40
Lisa 21 Intressi- ja muud finantskulud	40
Lisa 22 Tulumaks.....	40
Lisa 23 AS Trigon Capital tütareteuõtted	41
Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega	42
Lisa 25 Valuutapõtsioonid.....	43
Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad	44
Lisa 27 Tegevuse jätkuvus.....	44
Lisa 28 Bilansipäevajärgsed sündmused	44
Lisa 29 Lisainfo emaetteuõtte kohta.....	45
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	49
TRIGON CAPITAL GRUPI KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....	51
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2016. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	52
AS TRIGON CAPITAL MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE.....	53

Konsolideeritud majandusaasta aruande eessõna

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

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

AS Trigon Capital Grupi aastaaruanne koosneb juhatuse poolt koostatud tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ja kahjumi katmise ettepanekust. Konsolideeritud aastaaruande lisades on täiendava lisainformatsioonina vastavalt Eesti raamatupidamisseaduse nõuetele ära toodud emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded.

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

Tegevusaruanne

Ülevaade finantsaastast

2016. aastal näitasid Grupi sissetulekud langust ühe suure nõustamislepingu lõppemise tõttu, ülejäänud tegevusvaldkonnad näitasid üldiselt kasvutrendi, eriti portfelliholduse ning müügivahenduse valdkonnad, kuid kokkuvõttes oli aasta tulubaas ikkagi languses võrreldes eelmise majandusaastaga. Grupi ärikulud püsisid suuresti stabiilsed, pärast suuremat kulude vähendamist 2015. aastal. Suurt negatiivset mõju majandustulemustele avaldas kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus, kus suurim allahindlus viidi läbi Venemaal Tosnos asuvate tööstuskruntide väärtuse hinnangul, võttes arvesse jätkuvat nõrka majanduskeskkonda Venemaal ning arendustegevuse puudumist tööstuskinnistute osas viimastel aastatel. Tulemusena lõpetas Grupp 2016. aasta väikese ärikasumiga, kuid võrdlemisi suure puhaskahjumiga tulenevalt juhtkonna konservatiivsest hinnagust varade väärtusele ning sellest tulenevast negatiivse ümberhindluse mõjust Grupi puhaskahjumile.

2016. aasta finantskokkuvõte:

Grupi kogukäive 2016. aastal oli 3,1 miljonit EUR (2015. a. 4,0 miljonit EUR). Ärikasum 2016. aastal oli 0,1 miljonit EUR (2015: 1,2 miljonit EUR). Grupp lõpetas majandusaasta 4,0 miljoni EURi suuruse puhaskahjumiga (2015: 0,7 miljonit EUR).

Grupi juhtkonna moodustavad emaettevõtte juhatus ning nõukogu. Grupi juhtkonna võtmeisikutele välja makstud tasud aastal 2016 olid summas 0,1 miljonit EUR (2015.a. 0,1 miljonit EUR). Töötajate palk ja boonused moodustasid 0,9 miljonit EUR (2015.a. 1,1 miljonit EUR). Seisuga 31. detsember 2015 oli Grupis kokku 24 töötajat (2015: 32 töötajat).

Tulevikutrendid ja riskid

2017. aastal kavatseb Grupp keskenduda eelkõige uute investeerimistoodete käivitamisele, olemasolevate projektide juhtimisele ning varahalduse äri mahtude kasvatamisele. Uute investeerimisprojektide käivitamise ning varahalduse mahtude kasvatamise peamiseks eeltingimuseks ning riskiks on investorite sentiment ja üldine investeerimiskliima Ida-Euroopa investeeringute vastu, sealhulgas makromajanduslikud näitajad arenenud turgudel ning regionaalsed poliitilised ja majanduslikud faktorid nagu käimasolev Ukraina geopoliitiline kriis ning majanduskriis Venemaal.

Grupi struktuur

Trigon Capital Grupi moodustavad emaettevõtte, AS Trigon Capital (Eesti) tütarettevõtted ja partnerid. 2016. aastal omas emaettevõtte Eestis 100% järgnevaid tütarettevõtteid: AS Trigon Asset Management, AS Trigon Property Advisors, AS Trigon Agri Managers, OÜ Sunny Trading, Trigon Fashion Outlets OÜ, Trigon Ventures OÜ, Trigon InvestAG OÜ, Gate Tallinn Outdoors OÜ, Trigon Property Services, TC Capital OY Soomes ja Trigon Capital d.o.o Horvaatias. Trigon Capital Grupil on 88% osalus firmas OÜ Biladre (Eesti), 57,64% osalus firmas Trigon KMI Holding OÜ (Eesti) ja 77,3% osalus TC Logistics Ltd. (Küpros) mis omakorda omab Logistic Park Tosno OOO Venemaal. Trigon Capital Grupp pakub täielikku juhtimisteenust erinevatele firmadele ja fondidele, millest paljudes omab ka osalust.



Martin Mets
Juhatuses liige

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne**Konsolideeritud finantsseisundi aruanne**

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	4	539	924
Nõuded ja ettemaksed	5	2 313	2 577
Käibevara kokku		2 852	3 501
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	6	1 878	1 188
Müügiootel finantsvarad	7	237	603
Investeeringud sidusettevõtetesse	8	7 804	13 735
Kinnisvarainvesteeringud	9	11 830	9 264
Materiaalne põhivara		108	150
Põhivara kokku		21 857	24 940
VARAD KOKKU		24 709	28 441
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	11	2 247	4 604
Võlad hankijatele		23	83
Maksuvõlad		135	118
Vütvõlad	12	772	677
Lühiajalised eraldised	13	381	592
Muud lühiajalised kohustused	14	282	182
Lühiajalised kohustused kokku		3 840	6 256
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		0	73
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	22	0	880
Pikaajaline eraldis	13	300	300
Pikaajalised kohustused kokku		300	1 253
KOHUSTUSED KOKKU		4 140	7 509
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	23	3 693	1 102
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	15	173	173
Ülekurs		3 759	3 759
Kohustuslik reservkapital		13	13
Aktsiaoptsioonid	15	0	21
Realiseerimata kursivahed		-2 030	-2 271
Jaotamata kasum	22	14 961	18 135
OMAKAPITAL KOKKU		20 569	20 932
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 709	28 441

Lisad lehekülgedel 9 – 48 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud koondkasumiaruanne*tubandetes eurodes*

	Lisa	2016	2015
Äritulud			
Müügitulud	16	2 341	4 001
Muud äritulud	17	731	0
Äritulud kokku		3 072	4 001
Ärikulud			
Tööjõukulud	18	-878	-1 095
Mitmesugused tegevuskulud	19	-1 957	-1 611
Muud ärikulud	20	-75	-32
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-42	-41
Ärikulud kokku		-2 952	-2 779
Tulud ja kulud investeeringute ümberhindlusest ning müügist			
Sidusettevõtete ümberhindlus	8	-444	-1 049
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	9	-3 973	-321
Müügiootel finantsvarade väärtuse langus	7	-398	-389
Tütarettevõtete müügist saadud kasum	23	28	0
Tulud ja kulud investeeringute ümberhindlusest ning müügist kokku		-4 787	-1 759
Intressi- ja muud finantstulud		18	37
Intressi- ja muud finantskulud	21	-204	-293
Netokahjum valuutakursi muutusest		30	-13
Kokku finantstulud ja -kulud		-156	-269
Kasum/-kahjum enne tulumaksu		-4 823	-806
Edasilükkunud tulumaksutulu	22	870	63
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum		-3 953	-743
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/-kahjumist		-3 174	-692
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist/-kahjumist		-779	-51
Muu koondkasum/-kahjum:			
Kirjed, mida hiljem teatud juhtudel klassifitseeritakse kasumiaruandesse			
Realiseerimata kursivahed		402	-411
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum		-3 551	-1 154
Aruandeaasta koondkasumi jaotus:			
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist/-kahjumist		-2 933	-854
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist/-kahjumist		-618	-300
		-3 551	-1 154

Lisad lehekülgedel 9 – 48 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tubandetes eurodes</i>	Aktsia- kapital	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Aktsia- optsioonid	Realiseeri- mata kursi- vahed	Jaota- mata kasum (lisa 22)	Emaette- võtte omanikele kuuluv omakapital	Mittekont- rolliv osalus	KOKKU oma- kapital
Seisuga 31. detsember 2014	173	3 759	13	0	-2 109	18 827	20 663	1 402	22 065
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	21	0	-692	-671	-51	-722
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-162	0	-162	-249	-411
2015. aasta koondkasum	0	0	0	21	-162	-692	-833	-300	-1 133
Seisuga 31. detsember 2015	173	3 759	13	21	-2 271	18 135	19 830	1 102	20 932
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	-21	0	-3 174	-3 195	-779	-3 974
Muu koondkasum	0	0	0	0	241	0	241	161	402
2016. aasta koondkahjum	0	0	0	-21	241	-3 174	-2 954	-618	-3 572
Mittekontrolliva osaluse tekkimine äriühendusest	0	0	0	0	0	0	0	3 019	3 019
Tehingud mittekrolliva osalusega	0	0	0	0	0	0	0	190	190
Seisuga 31. detsember 2016	173	3 759	13	0	-2 030	14 961	16 876	3 693	20 569

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisa 15.

Lisad lehekülgedel 9 – 48 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>tubandetes eurodes</i>	Lisa	2016	2015
Rahavoog äritegevusest			
Puhaskahjum		-3 953	-743
Kulum ja väärtuse langus ning põhivara mahakandmine		42	41
Kahjum investeeringute ümberhindlusest	7,8	814	1 438
Antud laenude ümberhindlus	5,6	-104	103
Aktsiaoptsioonid	15	-21	21
Intrssitulu		-18	-37
Intrssikulu		196	293
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	9	3 973	321
Muutused äritegevusega seotud nõuetes ja kohustustes:			
nõuete muutus		-540	-125
kohustuste muutus		-939	-458
Äritegevusest genereeritud rahavoog		-550	751
Makstud intressid ja muud finantskulud		-196	-274
Rahavood äritegevusest kokku		-746	477
Rahavood investeerimistegevusest			
Müügiootel finantsvarade müük	7	3	32
Osaluse müük tütarettevõttes		145	0
Osaluse soetamine sidusettevõttes	8	0	-313
Osaluse müük sidusettevõttes	8	2 687	1 738
Põhivara soetamine		0	-4
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9	-25	-17
Kinnisvarainvesteeringute müük	9	0	700
Antud laenud	5,6	-153	-250
Antud laenude tagasimaksed		107	215
Rahavood investeerimistegevusest kokku		2 764	2 208
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	11	-2 407	-2 136
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 407	-2 136
Raha ja ekvivalentide muutus		-390	549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	924	393
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-390	549
Valutakursi muutuste mõju		5	-18
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4	539	924

Lisad lehekülgedel 9 – 48 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Trigon Capital Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

1.1. Üldist

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

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

AS Trigon Capital juhatus kinnitas ja allkirjastas käesoleva konsolideeritud majandusaasta aruande 6. juunil 2017. aastal. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks Emaettevõtte nõukogu ja aktsionäride üldkoosolek. Aktsionärid omavad õigust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet mitte kinnitada. Aruande lugejatele avalikuks tegemine sõltub sellest, millal Äriregister selle avalikustab oma internetileheküljel.

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

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

2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes (EUR), kui vastava informatsiooni osas ei ole märgitud teisiti.

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte AS Trigon Capital on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts. AS Trigon Capital omab tütarettevõtteid Eestis, Soomes, Küprosel ning Horvaatias. Küprose tütarettevõttel on tütarettevõtte Peterburgi oblastis Venemaal. Aruannete koostamine vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuab oluliste juhtkonna poolsete hinnangute tegemist. Kuigi vastavad hinnangud on tehtud võttes arvesse kogu juhtkonnale teada olevat informatsiooni ja juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi koondkasumiaruandes. Täpsem hinnangute käsitus on kirjeldatud lisas 2.

Trigon Capital AS-il on 5 aktsionäri ning kontrolli omavaks aktsionäriks on Joakim Helenius Trust Managers Ltd 55,7% osalusega.

1.2. Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta

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

1.3. Konsolideerimise põhimõtted

Emaettevõtja on vajadusel konsolideeritud aruande koostamisel harmoniseerinud tütarettevõtjate raamatupidamisprintsiipe selleks, et kindlustada ühtlaste raamatupidamisprintsiipide järgimine Grupi konsolideeritud aruandes. Tütarettevõtted konsolideeritakse täielikult alates hetkest, millal kontroll ettevõtte üle saavutati, ning konsolideerimine lõpetatakse kontrolli üle andmisel.

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

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

Trigon Capital konsolideerimisgruppi kuuluvate tütarettevõtete loetelu on toodud käesoleva aruande lisas 23.

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

1.4.1. Arvestus- ja esitusvaluuta

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

1.4.2. Tehingud ja saldod

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

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

1.4.3. Välismaised tütarettevõtted

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

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

1.5. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid kajastatakse aastaaruandes nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

1.6. Finantsvarad

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

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

- õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenu- ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiotel finantsvarad.

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

Finantsvarad, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande jagunevad vastavalt kolmeks õiglase väärtuse hierarhia tasemeks:

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

1.6.1. Õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

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

Grupp on 2016. ja 2015. aastal klassifitseerinud sidusettevõtted õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande kui õiglase väärtus on leitav ning usaldusväärselt hinnatav (lisa 8).

Õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad võetakse algselt arvele väärtuspäeval nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus (ei sisalda tehingukulusid). Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse antud kategoorias finantsvarasid nende õiglasest väärtuses. Nende varade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt, kas kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes, määrates netokasumi või –kahjumi vastava vara õiglase väärtuse muutusest.

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

Kui see hind ei ole usaldusväärne, siis hinnatakse positsioon õiglasest väärtusesse, kasutades üldtunnustatud väärtuse hindamise tehnikaid (nt võrreldavate tehingute hinnad – tase 2, diskonteeritud rahavoomudelid – tase 3), võttes aluseks kogu kättesaadava informatsiooni investeeringu õiglast väärtust mõjutada võivate tegurite kohta.

1.6.2. Laenu- ja nõuded

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

Laenu- ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana.

1.6.3. Müügiotel finantsvarad

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

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

Müügiotel finantsvaradelt saadavad dividendid kajastatakse kasumiaruandes siis, kui ettevõtte tekib õigus nimetatud dividendide saada. Müügiotel finantsvarade muud õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumiaruandes.

1.6.4. Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

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

1.7. Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on kõik majandusüksused, mille üle Grupil on kontroll. Grupp kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuval kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

1.8. Sidusettevõtted

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kasutades õiglase väärtuse muutustega läbi kasumiaruande meetodit vastavalt IAS 28 riskikapitali ettevõtetele lubatud erandile. Selle meetodi kohaselt kajastatakse sidusettevõtteid sarnaselt muude finantsinvesteeringutega nende soetamisel soetusmaksumuses, milleks on soetamisel makstud tasu õiglane väärtus ning hinnatakse ümber igal järgneval finantsseisundi aruande päeval, kajastades muutuse investeeringu õiglases väärtuses perioodi konsolideeritud koondkasumiaruandes.

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

Kui ettevõtte on finantseerinud sidusettevõtte tegevust lisaks omakapitalile ka võõrkapitaliga (andnud laenu vms.) ning sidusettevõtte õiglane väärtus on vähenenud, hinnatakse vajadusel ka nõuet sidusettevõtte vastu kui netoinvesteeringu komponenti ning kajastatakse sidusettevõtte kogu netoinvesteeringu väärtuse vähenemine, mis ületab omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeeringu ulatust, täiendavalt nõude väärtuse vähenemisenä. Sidusettevõtete loetelu ja täiendav informatsioon nende õiglase väärtuse kohta on toodud lisades 2.2.2 ja 8.

1.9. Kinnisvarainvesteeringud

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

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale piisavalt informeeritud ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust peale kõigile nõuetele vastavat müügitgevust.

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

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

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

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

1.10. Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

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

Materiaalse põhivara võõrandamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks realiseerimisel saadud summa ja vara bilansilise maksumuse vahena ning see kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

1.10.1. Soetusmaksumuse meetod

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

1.10.2. Amortisatsiooniarvestus

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

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

1.10.3. Materiaalse põhivara väärtuse vähenemine

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

1.11. Rendiarvestus

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

1.11.1 Grupp kui rentnik

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna.

1.11.2 Grupp kui rendileandja

Grupp rendib välja kinnisvarainvesteeringuid. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

1.12. Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, sisemise intressimäära meetodil. Erinevused instrumendi soetusmaksumuse ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse perioodi jooksul koondkasumiaruandes intressituluna kasutades sisemist intressimäära.

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

Finantskohustis või selle osa eemaldatakse finantsseisundi aruandest, kui lepingust tulenev kohustis täidetakse, aegub või muutub kehtetuks.

1.13. Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Eraldise ei moodustata tulevaste perioodide kulude katteks.

Muud tingimuslikud kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena. Juhul kui ettevõtte vastutab ühiselt ja eraldi kohustiste täitmise eest, siis seda osa kohustisest, mida peavad täitma teised osapooled, käsitletakse tingimusliku kohustisena.

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

1.14. Kohustused töövõtjate ees

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

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

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

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

1.15. Varade ja kohustiste saldeerimine

Finantsvarad ja -kohutused saldeeritakse ainult juhul, kui selleks on juriidiline alus ning nimetatud summad kavatakse saldeerida üheaegselt.

1.16. Aktsiakapital

Emiteeritud aktsiad on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud omakapitali koosseisus.

1.17. Kohustuslik reservkapital

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

1.18. Tulude ja kulude kajastamine

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

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

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

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

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

Muud tulud ja kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

1.19. Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

Gruppi kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtusega mitteseotud väljamaksetelt ning sissearvestatavate korrektureid. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saada dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta (kui tütar-ettevõtte tasub dividendidelt tulumaksu, siis ema-ettevõtte võib maksta dividende aktsionäridele edasi maksuvabalt).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

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

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

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

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

Soomes maksustatakse ettevõtte poolt teenitud kasum 20%-lise määraga, Venemaal 20%-lise määraga ja Horvaatias 20%-lise määraga. Küprose ettevõtetele kehtib 12,5% maksumäär teatud juhtudel. Täiendavat informatsiooni tulumaksu osas on toodud lisas 22.

1.20. Seotud osapooled

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

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.T.
Kuupäev/date 6.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

1.21. Varahaldusteenused

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

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

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Völainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui völainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Völainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („*embedded*“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.
- Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.
- Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.
- IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediidikaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikast tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada kohe kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.

Grupp hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Grupp hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist.

Grupp hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdud kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Trigon Capital Grupp hindab antud standardi mõju väikeseks, kuna lepingud klientidega on üldiselt tähtajatud ning seega on raske klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutusi kapitaliseerida ja hiljem amortiseerida.

Grupp hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitehingu põhiosutaja (principal) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

Grupp hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

Lisa 2 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud juhtkonna hinnangud

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

2.1. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse Grupi finantsseisundi aruandes nende õiglases väärtuses, milleks on iga-aastaselt juhtkonna poolt tehtud hinnang vara õiglasele väärtusele. Grupi emaettevõtte juhtkond hindab siinjuures kriitiliselt, kas hindamisel kasutatud eeldused vastavad juhtkonna nägemusele objekti kasutusest, arendusfaasist ja võimalikust realiseerumisest. Ekspert hinnangu puudumisel viib juhatus ise läbi vastava objekti hindamise, kasutades alternatiivseid hindamismeetodeid – nt võrreldavaid tehinguid sarnaste varadega samas piirkonnas samal perioodil korrigeerides neid Grupi kinnisvarainvesteeringutele omaste spetsiifiliste omaduste (täpne asukoht, kasutusotstarve, arendusfaas, objekti suurus, jne) osas. Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse tase sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast vara asukoha turul, nõudluse ja pakkumise suhtest vastavat tüüpi kinnisvarainvesteeringute osas, intressimäärade ning vaba kapitali kogusest ja likviidsusest finantsturgudel. Lisaks sellele sõltub konkreetse kinnisvaraobjekti õiglase väärtus vara asukohast, selle kasutusõigustest, võimalikest alternatiividest antud piirkonnas ja konkreetsele kinnisvaraobjektile loodud arendusprojekti kontseptsioonist ning selle rakendamiseks tehtud töö/tegevuste hulgast ja projekti

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.T.
Kuupäev/date 6.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

arendusfaasist. Konkreetse kinnisvaraobjektiga ostu-müügitehingu tegemise hetkel võib kinnisvarainvesteeringu väärtus teatud määral erineda juhatuse õiglase väärtuse hinnangust.

Käesolevas Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kinnisvarainvesteeringud hinnatud järgmisi hindamismeetodeid kasutades (kinnisvarainvesteeringute bilansilised väärtused on toodud lisa 9):

Kinnisvarainvesteering	31.12.2016	31.12.2015	Neto kasum / (kahjum)
<i>tuhandetes eurodes</i>			2016
Maa Tosnos	2 000	5 506	-3 506
Maa Rae vallas	6 048	-	-
Maa Saaremaal	552	528	24
Tallinna Vanalinna korterid	3 050	3 050	0
Härgla Möis	180	180	0
Kokku	11 830	9 264	-3 482

2016. aastal hindas juhtkond Tosno maa väärtuseks 2 000 tuhat eurot. Lähtuvalt Venemaa jätkuvatest poliitilistest ja makromajanduslike riskidest on otsese, võrdlusmeetodil põhineva hinnangu andmine sõltumatu kvalifitseeritud hindaja poolt komplitseeritud. Seoses sellega hindas juhtkond 2016. aastal kinnisvarainvesteeringu Tosnos alla, võttes arvesse potentsiaalsete tehingupartnerite ostuhuvi ning samuti vahendajate indikatsioone võimaliku müügihinna osas. 2015. aastal hindas juhtkond võrreldavate tehingute baasil suurima kinnisvarainvesteeringu, Tosno maa, väärtuseks 5 506 tuhat eurot. Juhtkonna hinnang tugines osaliselt ka sõltumatu eksperdi Colliers International poolt koostatud turuülevaatele. Hindamises võrreldi Tosno maad müügis olevate kinnistutega võttes arvesse järgmisi kuute kriteeriumit: asukoht, ligipääsetavus transpordivahenditega, kaugus peamistest teedest, infrastruktuuri olemasolu, suurus ning kasutusluba. Seisuga 31.12.2016 oli juhtkonna hinnangul Tosno maa väärtuseks 2 000 (31.12.2015: 5 506) tuhat eurot ning seega on aruandeaastal nimetatud investeeringu ümberhindlusest saadud kahjum 3 506 (2015: 634) tuhat eurot, millest ümberhindluse kahjum on 3 973 (2015: kahjum 327) tuhat eurot ning kursimuutuse positiivne mõju 467 (2015: negatiivne mõju 307) tuhat eurot (vaata lisa 9). Tosno maa väärtus seisuga 31.12.2016 on 3,48 EUR/m² (seisuga 31.12.2015: 9,58 EUR/m²).

Juhtkonna hinnangul Harjumaa ja Rae valla kinnistute turul märkimisväärseid muudatusi 2016. aastal toimunud ei ole ja sellest tulenevalt baseerub hinnang 2015. aasta hindamisele. Juhatus otsustas 2016. aastal jätta Rosamil OÜ-le kuuluva kinnisvara samasse väärtusesse, mis oli 2015. aastal (6 045 tuhat eurot), lisada juurde kapitaliseeritud kulutused summas 3 tuhat eurot ning korrigeerida saadud väärtust rahavoogude diskonteerimise mõjuga. Väärtuse korrigeerimise tingis asjaolu, et juhtkonna hinnangul ei ole realistlik kogu maatüki realiseerimine 1 aastase müügiperioodi vältel. Infrastruktuuri väljaehitamine on juba alanud ning kasutusload on planeeritud aastasse 2018, kuid maatükkide müügitegevusega on juhtkond juba alustanud. Seisuga 31.12.2016 saadi kinnisvara väärtuseks kokku 6 048 tuhat eurot, müügiperioodiks on planeeritud kuni 2 aastat ning diskontomäärana kasutati 15%.

Kuna 2015. aastal Harjumaa ja Rae valla kinnistute turul märkimisväärseid muudatusi toimunud ei ole, siis sellest tulenevalt baseerub hinnang 2014. aasta hindamisele. Juhatus otsustas 2015. aastal jätta Rosamil OÜ-le kuuluva kinnisvara samasse väärtusesse, mis oli 2014. aastal (6 808 tuhat eurot), lisada juurde kapitaliseeritud kulutused summas 5 tuhat eurot ning korrigeerida saadud väärtust rahavoogude diskonteerimise mõjuga. Seisuga 31.12.2015 saadi kinnisvara väärtuseks kokku 6 045 tuhat eurot, müügiperioodiks on planeeritud kuni 2 aastat ning diskontomäärana kasutati 15%.

Maa Saaremaal on hinnatud juhatuse hinnanguga võrreldavate tehingute baasil. Seisuga 31.12.2016 on Saaremaa maa väärtus 0,76 EUR/m² (31.12.2015: 0,76 EUR/m²). Hindamisel on arvesse võetud toimunud tehingud antud piirkonnas ning arvesse on võetud, et 33% antud maast on elamumaa ning ülejäänud maatulundusmaa.

Seisuga 31.12.2016 kuulub Grupi ettevõtetele kokku 5 (31.12.2015: 5) korterit Tallinna Vanalinnas. Vanalinna korterid on seisuga 31.12.2016 hinnatud juhtkonna poolt võrreldavate tehingute baasil 3 049 (31.12.2015: 3 050) tuhande euro väärtusele. 2015. aastal müüdi üks korter hinnaga 687 tuhat eurot. Juhtkonna hinnang põhineb 2014. aastal tehtud sõltumatu eksperdi hindamisel võrreldavate turutehingute meetodil. Hindamisel võeti arvesse kinnisvaraobjekti asukohta, hoone tüüpi ja seisukorda, korteri üldpinda, siseviimistluse seisukorda, ruumiplaneeringu funktsionaalsust, korruseid ning parkimise korraldust. Juhtkonna hinnangul ei ole 2016. ja 2015. aastal olnud olulisi muudatusi antud kinnisvaraobjektide hinnas.

Lisaks on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Härgla mõis (soetusmaksumuses summas 360 tuhat eurot, millele on tehtud 2009. aastal allahindlus summas 180 tuhat eurot), mis on arvel soetusmaksumuses, kuna Härgla mõisa õiglast väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korregeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist tegemist olulise riskida, võttes arvesse, et hinnangute tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Kui kinnisvarainvesteeringute turuhinnad muutuksid 10% kõrgemaks, tooks see kaasa kasumi summas 1 165 (2015: 805) tuhat eurot. Kui kinnisvarainvesteeringute turuhinnad muutuksid 10% madalamaks, tooks see kaasa kahjumi summas 1 165 (2015: 805) tuhat eurot. Valuutakursist sõltuvate kinnisvarainvesteeringute puhul tooks Venemaa rubla 10% langus kaasa kinnisvara õiglase väärtuse languse summas 200 tuhat ning Venemaa rubla 10% tõus tooks kaasa õiglase väärtuse kasvu summas 200 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest sõltuvad otseselt ka Trigon Capital Grupi investeeringud sidusettevõtetesse TC Valkeasaari Development, Chester Universal OÜ, Padula Property OÜ, Trigon Hartwall Ukrainian Property AS, Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I, KMI Partners OÜ. Nimetatud sidusettevõtete hindamismeetodid on kirjeldatud käesoleva lisa punktis 2.2.2.

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

Juhtkond on hinnanud sidusettevõtetesse tehtud investeeringute õiglast väärtust lähtudes järgnevatest alltoodud meetodidest:

- Noteeritud ja aktiivselt kaubeldavate aktsiate puhul nende bilansipäeva ostupakkumise hind (Trigon Agri, Trigon Venemaa Top Picks Fond) või viimane avalikustatud fondiosaku puhaskväärtus (Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I, Martinson Trigon AS). Trigon Wood OÜ-l on kaks 59,62% osalusega tütarettevõtet (Trigon Property Development AS ja AS Skano Group), mille aktsiad on börsil noteeritud, seega leitakse investeeringu õiglase väärtus Trigon Wood OÜ-sse kasutades selle tütarettevõtete bilansipäeva ostupakkumise hindu.
- Kinnisvarainvesteeringutega tegelevate sidusettevõtete puhul on hinnatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, mis on leitud võrreldavate tehingute baasil (Padula Property OÜ) või diskonteeritud rahavoogude meetodil (Chester Universal OÜ). Trigon Hartwall Ukrainian Property AS kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna seoses majanduslikult ja poliitiliselt ebastabiilse olukorraga Ukrainas ei olnud selle õiglast väärtust võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata. Sääse Korterid OÜ-s kajastub kinnisvara (maa koos hoonestusõigusega) varudes, kuna seda hakatakse arendama edasimüümise eesmärgil. Kinnisvara on soetatud 2015. aastal ning juhtkond on hinnanud, et soetusmaksumus peegeldab kinnisvara õiglast väärtust 31.12.2016 seisuga, kuna võrreldes soetushetkega ei ole Tallinna piirkonna tehinguhindades olulisi muutusi toimunud. Kinnisvara hakatakse arendama 2017. a.
- Diskonteeritud tuleviku rahavoogude meetod (TC Valkeasaari Development Ltd)
- Viimane avalikustatud tehinguhind (KMI Partners OÜ, Trigon Pirita OÜ, Trigon Mozagri SPV OÜ).

2.2.1. Müügiotel finantsinvesteeringud

Trigon Agri A/S

Kuni 2014. aastani oli Trigon Agri A/S kajastatud sidusettevõtteks ja alates 2015. aastast müügiotel finantsinvesteeringuna (vt lisa 7). Põllumajandusvaldkonna ettevõttesse Trigon Agri A/S tehtud investeeringu õiglase väärtuse hindamise puhul on investeeringu hindamiseks kasutatud aktiivset turunoteeringut. Trigon Agri A/S-i tehtud investeeringu hindamiseks on kasutatud NASDAQ OMX Stockholmi börsi 2016. aasta aktsia viimast ostunoteeringut – 0,017€ (0,158 SEK) (2015: 0,05€ (0,51 SEK)) aktsia kohta (allikas: Bloomberg) – kuna tegemist on aktiivselt kaubeldava aktsiaga. Käesolevas aruandes on kajastatud müügiotel finantsinvesteeringusse tehtud investeeringu väärtuse muutusest saadud kahjumit Trigon Agri investeeringult summas 394 tuhat eurot (2015: 348 tuhat eurot) (lisa 7) 2016. aastal suurendas Trigon Agri A/S aktsiakapitali ja seega langes Trigon Capital AS osalus 0,59%-le (31.12.2015: 7,8%). Bilansipäevajärgselt on ettevõtte nimi muutunud, uueks nimeks on Agromino A/S.

2.2.2. Sidusettevõtted

Sidusettevõtete olulisemaid varasid hinnatakse allpool kirjeldatud viisil. Sidusettevõtete muud varad ja kohustused on bilansilises väärtuses, mis on sarnane õiglasele väärtusele. Info sidusettevõtete varade ja kohustuste kohta on toodud lisa 8.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initialed/initials	E.T.
Kuupäev/date	6.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Sidusettevõtete hindamismeetodid:

<i>Tubandetes eurodes</i>	Investeeringu bilansiline maksumus (lisa 8)		Kasutatud hindamismeetod	Õiglase väärtuse hierarhia tase
Sidusettevõtte:	31.12.2016	31.12.2015		
Kinnisvara arendus:				
Rosamil OÜ	-	2 827	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
Chester Universal OÜ	2 671	3 200	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
TC Valkeasaari Development Ltd	2	2	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
Padula Property OÜ	98	98	Võrreldavate tehingute- või varaobjektide hind	2
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	3 343	3 311	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	2
Trigon Hartwall Ukrainian Property AS	285	329	Soetusmaksumus*	-
KMI Partners OÜ	736	725	Viimane avalikustatud tehinguhind	3
Sääse Korterid OÜ	155	155	Võrreldavate tehingute- või varaobjektide hind	2
Trigon Pirita OÜ	-	113	Viimane avalikustatud tehinguhind	3
Põllumajandus:				
Trigon Mozagri SPV OÜ	387	387	Viimane avalikustatud tehinguhind	3
Muud:				
Trigon Gardening AS	-	2 200	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
Trigon Wood OÜ	127	388	Börsihind**	1
Kokku	7 804	13 735		

*Trigon Hartwall Ukrainian Property AS kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna seoses majanduslikult ja poliitiliselt ebastabiilse olukorraga Ukrainas ei olnud selle õiglast väärtust võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata.

**Trigon Wood OÜ väärtus vastavalt börsihinnale - 31.12.2016 Trigon Property Development AS ostupakkumine 0,592 EUR/tk (31.12.2015: 0,59 EUR/tk) ja AS Skano Group ostupakkumine 0,455 EUR/tk (31.12.2015: 0,72 EUR/tk) Nasdaq OMX Tallinna börsil.

Kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks loodud ettevõtete puhul on nende ettevõtete netovara oluliselt mõjutatud nende poolt arendatavate kinnisvaraobjektide väärtusest. Grupi juhtkond on siinjuures kriitiliselt hinnanud, kas kasutatud hindamismeetodid ja eeldused vastavad juhtkonna nägemusele sidusettevõtte poolt arendatava kinnisvaraobjekti kasutusest, arendusfaasist ja võimalikust realiseerumisest.

Chester Universal OÜ

14. oktoobril 2014 võttis Maanteeamet ehitajalt vastu Topi liiklussõlme ja see avati täielikult liikluseks. Juurdepääsu olemasolu on alati olnud eelduseks arendustegevuse alustamiseks ning tulenevalt sellest töötab ettevõtte aktiivselt esimese faasi kontseptsioonide kallal. 2015. aastal viidi läbi detailplaneeringu korrigeerimine, mis lubab paindlikumalt vastu tulla jaekaubandusettevõtete soovidele äripindade mahu ning paiknemise osas. Samuti peeti läbirääkimisi kohalike ning välismaiste jaekaubandusettevõtetega, eesmärgiga jõuda rendilepinguteni kaubanduspargi esimese faasi osas, mis võimaldaks alustada ehitustegevusega Chester Universal OÜ omandis oleval territooriumil. 2016. aastal jätkati läbirääkimisi kohalike ning välismaiste jaekaubandusettevõtetega, eesmärgiga jõuda kokkulepeteni kaubanduspargi esimese faasi osas, mis võimaldaks alustada ehitustegevusega Chester Universal OÜ omandis oleval territooriumil.

Chester Universal OÜ maa on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel on ettevõtte lähtunud kinnisvarainvesteeringu parimast kasutusest ja turutingimustest lähtuvatest sisenditest (rendihinnad, ehituskulud, vakantsusmäärad, diskontomäärad jne). Võttes arvesse teadaolevat piiratud tehinguinfot, hetke pakkumisinfort ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, on hinnatavate objektide võimalik keskmine turuväärtus 82 eurot ruutmeetri kohta. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.T.
Kuupäev/date 6.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

seisuga 31.12.2016 hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 6 aastat ning lahutas saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse. Võrreldes 31.12.2015 teostatud hindamisega on juhtkond teinud olulisemaid korrigeerimisi järgmistes valdkondades:

- 1) kinnistute müügihinnad varieeruvad vastavalt juhtkonna parimale infole eeldatavate müügihindade osas
- 2) kinnistute müügiperiood on varasema 5 aasta pealt hinnatud 6 aastale

Nimetatud juhtkonna hinnangute tõttu, mis baseeruvad juhtkonna parimale teadmisele, on kinnisvarainvesteeringu väärtus langenud võrreldes 31.12.2015 hindamisega.

Selleks, et hinnata kinnistu õiglast väärtust seisuga 31.12.2015, hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 5 aastat ning lahutas saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse. Selle tulemusena saadi seisuga 31.12.2015 kinnisvara õiglaseks väärtuseks 24 578 tuhat eurot või 43 eurot ruutmeetri kohta koos infrastruktuuriga. 2015. aasta kinnisvarainvesteeringu hindamisel tuginedi järgmistele eeldustele: müügitulu kruntide müügist ja infrastruktuuri ehituse maksumuse kasv aastas 3%, diskontomäär 16,9% ja müügiperiood 5 aastat. Rahavoost lahutati hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumus ja maamaks antud perioodil. Müüdava kinnistu suuruseks oli 565 222 ruutmeetrit.

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

Mõju tuhandetes eurodes	2016	2015
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1pp võrra	(76)	(78)
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1pp võrra	76	81
Müügihindade kasv 10%	1 775	419
Müügihindade langus 10%	(1 781)	(419)
Infrastruktuuri maksumuse kasv 10% võrra	(198)	(38)
Infrastruktuuri maksumuse langus 10% võrra	198	38

Rosamil

Kuni 2015. aastani kajastati Rosamil OÜ-d sidusettevõtteks ning alates 2016. aastast tütarettevõtteks (vt lisa 23), kuna Trigon Capital suurendas osalust Rosamil OÜ-s.

KMI Partners OÜ

KMI Partners OÜ omab 51%-list osalust Krillimäe Invest OÜ-s, mille põhitegevuseks on elamuarendus Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal (Laaneveere arendus). 2013. aastal ostis Krillimäe Invest OÜ 95 tuhat ruutmeetrit elamumaa Viimsi vallas. 2014. aastal lõpetati esimese, 2015. aastal teise ning 2016. aasta alguses kolmanda ridaelamu ehitus. 2017. aastal plaanitakse alustada 4 uue ridamaja ehitusega. Kõigis kolmes valminud ridaelamus on 14 korterit. Aruandeperioodil müüdi ridaelamutest 17 korterit (2015: 8 korterit). 2017. aasta esimese kvartali lõpuks on müümata 1 korter teisest ridamajast ja 6 korterit kolmandast ridamajast.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud väliste ekspertide hinnanguid. 31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus baseerub sõltumatute osapoolte vahelisel turutehingul, mis teostati 2013. aastal ning mille osas on 2016. ja 2015. aastal arvesse võetud võimalikke muutusi kinnisvaraturul. Kinnisvaraturu muutuste mõju 31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga õiglase väärtuse määramisel ei olnud juhatuse hinnangul oluline. Trigon Capital ASi osaluse väärtus KMI Partners OÜ-s (läbi Trigon KMI Holding OÜ) on 736 (31.12.2015: 725) tuhat eurot.

Trigon Wood OÜ

Trigon Wood OÜ hindamise aluseks ettevõtte börsil noteeritud tütarettevõtete AS Trigon Property Development ja AS Skano Group aktsiate ümberhindlusega turuhind seisuga 31.12.2016. Trigon Wood OÜ omab 59,62% AS Trigon Property Developmentist ja 59,62% AS Skano Groupist. AS Trigon Property Development ja AS Skano Group investeeringu hindamiseks on kasutatud Nasdaq Tallinna börsi 2016. aasta sulgemiskursse, mis on vastavalt 0,592 eurot ja 0,455 eurot (2015: 0,59 eurot ja 0,726 eurot aktsia kohta). Käesolevas aruandes on kajastatud sidusettevõttesse tehtud investeeringu väärtuse muutusest aruandeperioodil saadud kahjumit Trigon Wood investeeringult 261 (2015: kasumit 18) tuhat eurot (lisa 8).

Trigon MozAgri SPV

AS-le Trigon Capital kuulub 2014. aasta juunis loodud holdingettevõttest Trigon MozAgri SPV OÜ 33,33%. Seisuga 31.12.2016 oli viimati mainitud osahüing teinud investeeringu Mozambiigis asuvasse ettevõttesse Mocotex S.A. summas 1 118 (31.12.2015: 1 118) tuhat eurot ning omab 11,47% ettevõtte osalusest. 2015. aastal on sõltumatu osapool teinud Mocotex S.A.-sse täiendava investeeringu, seega põhineb õiglase väärtuse

hindamine 31.12.2015 seisuga viimasel avalikustatud tehinguhinnal. AS Trigon Capital on hinnanud endale kuuluvaks Trigon MozAgri SPV OÜ investeringu väärtuseks seisuga 31.12.2016 387 (31.12.2015: 387) tuhat eurot.

Trigon Gardening AS

Osalus Trigon Gardening AS-is müüdi 2016. aastal. 2015. aastal oli osalust Trigon Gardening AS-is hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil saades osaluse väärtuseks 2 200 tuhat eurot. Investeeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: müügitulu kasv aastas 4%, brutomarginaal 39,6-40,4%, diskontomäär 12%. Hinnang oli tehtud kasutades 5 aasta kohta planeeritud tuleviku rahavoogusid aastatel 2016-2020.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I

Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi (Fond) osakute õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud osakute arv ning nende puhaskväärtus, mis on avalikustatud Fondi kodulehel, bilansipäeva seisuga. 31.12.2016. a seisuga on emiteeritud 1 094 436 (31.12.2015: 1 094 436) fondiosakut, millest AS-le Trigon Capital kuulub 268 667,287 (31.12.2015: 268 667,287) osakut. Seisuga 31.12.2016 oli fondiosaku puhaskväärtuseks 12,443 (31.12.2015: 12,323) eurot. Nende andmete põhjal on AS-le Trigon Capital kuuluvate fondiosakute bilansiliseks väärtuseks seisuga 31.12.2016 3 343 (31.12.2015: 3 311) tuhat eurot. Fondi vara puhaskväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud „Investeeringufondide vara puhaskväärtuse määramise korraldusest”, AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest.

Fondivalitseja lähtub Fondi vara ja osaku puhaskväärtuse arvutamisel oma sisemistes protseduurireeglites ja õigusaktides sätestatust. Fondi puhaskväärtus määratakse kindlaks Fondi varade turuväärtuse alusel, millest arvatakse maha Fondi kohustused. Osakute kogupuhaskväärtus saadakse lahutades Fondi varasse kuuluvate varade turuväärtusest maha Fondi kohustused.

Fondi osaku puhaskväärtus saadakse osakute kogupuhaskväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud osakute arvuga.

Fondi varade ja kohustuste üle peetakse arvestust Horvaatia kunades. Osaku puhaskväärtust väljendatakse eurodes.

Osakuomanike kasum või kahjum kajastub osaku puhaskväärtuse muutuses.

Trigon Hartwall Ukrainian Property AS

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS asutati 2013. aasta aprillis ning omab 100% TC Farming Ltd-st (Ukraina varade valdusettevõtte), kellele kuulub 100%-lise osalusega tütarettevõtte New City House OOO (Ukraina kinnisvara omanik). Alates 2015. aastast kuulub TC Farming Ltd-le 100%-lise osalusega ka HT Property North OÜ, millel on 99,9%-ne osalus Ukraina ettevõtetes Mayetok Polissya LLC ja Polissya Invest LLC (Ukraina kinnisvara omanikud) ning 99,9%-lise osalusega Ukraina ettevõtte Stileks LLC.

Tulenevalt Ukraina majanduslikult raskest ja poliitilisest ebastabiilsest olukorrast, oli kinnisvara arendusprojekt seisuga 31.12.2015 külmutatud, aruandeperioodil selles osas muutusi ei toimunud ning antud projekt on külmutatud ka seisuga 31.12.2016.

Lähtuvalt Ukraina poliitilistest ja makromajanduslike riskidest (vt lisa 3.6) on keeruline mõistliku kulu ja pingutusega määrata kinnisvara õiglast väärtust 31.12.2016 seisuga, seega on kinnisvara kajastatud soetusmaksumuses. 2015. aastal lisandus äriühenduste kaudu kinnisvara väärtuses 878 tuhat eurot. Võttes arvesse uute tütarettevõtete soetamisest lisandunud kinnisvara, otsustas juhtkond ka 2015. ja 2016. aastal kajastada kinnisvara soetusmaksumuses, mida korrigeeriti valuutakursi muutuse mõjuga.

Seisuga 31.12.2016 oli kinnisvara väärtus Trigon Hartwall Ukrainian Property AS bilansis 1 801 (2015: 1 953) tuhat eurot.

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

2.3. Edasilükkunud tulumaks

Tulevikus teenitud kasumite ning tõenäoliste maksukahjumite realiseerumise hindamise aluseks on juhtkond teostanud analüüse ning prognooseid vastava turu edasise arengu ning tulemuste kohta. Ettevõtte juhtkond on aruande koostamise hetkel seisukohal, et edasilükkunud tulumaksu vara realiseerumine on ebakindel ja seetõttu

ei ole edasilükkunud tulumaksuvara finantsseisundi aruandes arvele võetud (vt lisa 22). Edasilükkunud tulumaksukohustus on kajastatud seoses TC Logistics Ltd.-ga (Tosno, lisa 23).

2.4. Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete hindamine

Grupp on andnud laene sidusettevõtetele. Grupp jälgib pidevalt sidusettevõtete võimet laenusid tagasi maksta. Grupp hindab nõude alla, kui sidusettevõtete varade maht väheneb sellisele tasemele, mis annab alust arvata, et sidusettevõtted ei suuda oma laenukohustusi täita. Sidusettevõtete vastu olevate pikaajaliste nõuete allahindluse osas vaata informatsiooni lisast 6.

2.5. Ettevõtte vastavus investeerimisettevõtte definitsioonile

Investeerimisettevõtte on (majandus)üksus, mis:

- (a) saab ühelt või mitmelt investorilt rahalised vahendid eesmärgiga osutada sellele investorile (nendele investoritele) investeringute valitsemise teenuseid;
- (b) kinnitab oma investori(te)le, et tema ärieesmärk on investeerida rahalised vahendid üksnes selleks, et saada kapitali väärtuse kasvust tulenevat tulu, investeerimistulu või mõlemat, ja
- (c) mõõdab ning hindab sisuliselt kõigi oma investeringute tasuvust õiglase väärtuse alusel.

AS Trigon Capital juhatus hindab, et tegemist ei ole investeerimisettevõttega, kuna emettevõtte ei saa investoritelt vahendeid eesmärgiga osutada sellele investorile investeringute valitsemise teenuseid. Samuti on Trigon Capital AS-il vähe investoreid.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

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

AS Trigon Capital Grupi jaoks on olulisimad riskifaktorid: tururisk, operatsioonirisk, risk, mis on seotud varade või turgude kontsentreerumisega, krediidirisk ja risk, mis on seotud muutustega globaalsetel krediiditurgudel.

Grupis on riskijuhtimise aluseks grupiväliste regulatiivsete organite poolt seatud nõuded, üldiste raamatupidamisstandardite ja hea tava jälgimine ning AS-i Trigon Capital Grupi sisemised regulatsioonid ning riskipoliitika. Riskide juhtimine üldisel tasandil sisaldab riskide identifitseerimist, mõõtmist ning kontrollimist. Peamine roll riskide juhtimisel ja riskiprotseduuride kinnitamisel on eelkõige emettevõtte juhatusel ning nõukogul. Perioodi jooksul oli Grupp kooskõlas grupiväliste regulaatorite poolt seatud nõuetega nii riskide kontsentreerumise kui kapitali adekvaatsuse osas. Vastavalt sõlmitud lepingutele peab Grupi laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) 12 kuu baasil peab olema üle 1,2 ja laenu-väärtuse suhe (LTV) peab olema alla 100%.

Finantsinstrumendid kategooriate järgi:

tuhandetes eurodes

Varad bilansis	Laenud ja nõuded (lisad 5 ja 6)	Õiglasest väärtuses varad läbi kasumiaruande (lisa 8)	Müügiootel (lisa 7)	Kokku
31. detsember 2016				
Müügiootel finantsvarad	0	0	282	282
Nõuded klientidele ja muud nõuded, va ettemaksed	3 914	0	0	3 914
Õiglasest väärtuses finantsvarad läbi koondkasumiaruande	0	7 804	0	7 804
Raha ja raha ekvivalendid	539	0	0	539
Kokku	4 453	7 804	282	12 539
31. detsember 2015				
Müügiootel finantsvarad	0	0	603	603
Nõuded klientidele ja muud nõuded, va ettemaksed	3 384	0	0	3 384
Õiglasest väärtuses finantsvarad läbi koondkasumiaruande	0	13 735	0	13 735
Raha ja raha ekvivalendid	924	-	0	924
Kokku	4 308	13 735	603	18 646
Kohustused bilansis				
			Muud finantskohutused jääkväärtuses	Kokku
31. detsember 2016				
Saadud laenud			2 247	2 247
Võlad hankijatele ja muud võlad			304	304
Kokku			2 551	2 551
31. detsember 2015				
Saadud laenud			4 677	6 786
Võlad hankijatele ja muud võlad			265	265
Kokku			4 942	4 942

3.1. Tururisk

Tururisk tuleneb võimalusest, et väärtpaberite või muu vara turuhind või volatiilsus võib muutuda ebasoodsas suunas.

AS Trigon Capital Grupi ettevõtted ei oma aktiivselt kaubeldavat väärtpaberiportfelli, mistõttu tururiski mõju Grupi tegevusele on limiteeritud. Erandina on AS Trigon Capital investeerinud Trigon Agri A/S aktsiasse, mis on noteeritud Nasdaq OMX Stockholmi börsi põhinimekirjas, lisaks Trigon Woodi OÜ investeringud Skano Grupp AS-i, mis on noteeritud Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas ning Trigon Property Development AS-i, mis on noteeritud Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ning investeerinud Trigoni Grupi ettevõtete poolt hallatavatesse fondidesse. Grupp on teinud ka pikaajalisi investeringuid erinevatesse börsil noteerimata omakapitaliinstrumentidesse, mille väärtust mõjutab põhiliselt iga üksiku investeerimisobjekti igapäevase tegevuse edukus, kuid teatud määral ka üldine aktsia- ja rahaturgude liikumine. Lisaks on Grupp investeerinud kinnisvarasse, mille väärtuse muutus avaldab Grupi tulemusele oma mõju. Kinnisvara väärtuse muutus on enim mõjutatud rendihindadest kinnisvara kasutamise perioodil, sarnaste varade üldisest väärtuse muutusest kinnisvaraturul, arenduseks vajaliku krediidi kättesaadavusest ning investorite ootustest projektide tootluse osas.

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

määramisel. Grupi kinnisvaraprojektid on avatud ka poliitilisele riskile ning põllumajandusega seotud projektid toodangu hinna muutusele.

3.2. Intressirisk

Intressirisk seisneb võimaluses, et intressimäärad muutuvad ebasoodsas suunas.

Grupp on investeerinud intressi teenivatesse ja mitte-teenivatesse laenuõuetesse (vt lisa 5 ja 6), müügiootet finantsvaradesse (vt lisa 7) ja sidusettevõtetesse (vt lisa 8), mille õiglane väärtus sõltub turul valitsevatest intressimääradest. Intressi kandvate varade osakaal finantsseisundi aruandes on suhteliselt väike, mistõttu otsene intressiriski mõju ei ole ettevõtte tegevuse suhtes oluline. Intressi kandvate kohustuste intressirisk on kirjeldatud allpool. AS Trigon Capital Grupp saab mõningast intressitulu arvelduskonto jäägilt ja üleöödeposiididelt, mille määrad sõltuvad üldistest muutustest turuintressimäärades ja ei ole pikaajaliselt fikseeritud. Seisuga 31.12.2016 olid kehtivad intressimäärad järgmised: arvelduskonto 0,01% (2015: 0,01%), üleöödeposiidid eurodes 0,05% (2015: 0,05%). Lühiajalisi deposiite eurodes seisuga 31.12.2016 ega 31.12.2015 ei olnud.

Grupi saadud laenud on järgmised:

Laen Swedbankist <i>Tubandetes eurodes</i>	Maksmiseks 12 kuu jooksul	Maksmiseks peale 12 kuud	Laenude lõpptähtajad	Keskmine sisemine intressimäär
31. detsember 2016	2 197	0	Veebruar 2017	3,550%
31. detsember 2015	4 359	0	Aprill 2016	4,616%

2016. aastal Swedbank AS-le makstud intressikulu oli kokku 197 (2015: 274) tuhat eurot (lisa 23). 31.12.2016 seisuga on laenu keskmine intressimäär 6 kuu EURIBOR + 3,55%, 31.12.2015 seisuga oli laen summas 2 162 tuhat eurot muutuva intressimääraga 6 kuu EURIBOR+5,7% ja laen summas 2 197 tuhat eurot intressimääraga 6 kuu EURIBOR+3,55%. Laen summas 2 162 tuhat eurot maksti tagasi 2016. aasta novembris. Kui muutuva intressimääraga laenul muutuks intressimäär 10 baaspunkti võrra kõrgemaks/madalamaks, siis seisuga 31. detsember 2016 oleks kõigi teiste muutujate samaks jäämise korral puhaskasum olnud 4 (2015: 4) tuhat eurot suurem/väiksem kõrgema/madalama muutuva pangalaenu intressimäära tulemusel. Bilansipäevajärgselt on Sunny-Trading OÜ laenu tagasimakse tähtaega pikendatud kuni aprillini 2018 (vt ka lisa 28).

3.3. Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et valuutakursside liikumise tõttu muutub antud valuutas nomineeritud varade või kohustuste väärtus ebasoodsas suunas (vt Valuutaposisioonid lisas 25).

Enamik Grupi varasid ja kohustusi on nomineeritud euros ning seega on valuutarisk mininaalne. Valuutariskile avatud positsioonidest annab ülevaate lisa 25 Valuutaposisioonid.

Vastavalt Venemaa kinnisvaraturu tavadele on kinnisvara hinnad seotud konverteeritavate valuutadega. Sõltuvalt piirkonnast on selleks kas USA dollar (peamiselt Moskvas ja Moskva regioonides) või euro (peamiselt Sankt-Peterburgi piirkonnas). Kuna tehinguid tehakse nende valuutade alusel arvutatud rublas väljendatud hindades, sest varad asuvad Sankt-Peterburgi piirkonnas, on aruandes õiglase väärtuse hindamine läbi viidud eurodes.

3.4. Krediidirisk

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

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

Grupi avatus võimalikule krediidiriskile finantsseisundi aruande päeva seisuga oli 4 451 (31. detsember 2015: 4 308) tuhat eurot, mis sisaldab raha pangas, nõudeid sidusettevõtetele ning nõudeid kolmandatele osapooltele.

Vaatamata sellele, et kõik nõuded ei ole tähtaegsed, hindab Grupp, et need laekuvad. Alla hinnatud nõuete osas vt lisa 5.

3.5. Likviidsusrisk

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

Trigon Capital Grupi likviidsuspositsioon seisuga 31.12.2016:

Kohustused <i>tuhandetes eurodes</i>	Maksmiseks 1-12 kuu jooksul	Maksmiseks 12-36 kuu jooksul
Lühiajaline laenukohustus	2 247	0
Viitvõlad	772	0
Võlad hankijatele	23	0
Muud lühiajalised kohustused	282	0
Maksuvõlad	135	0
KOKKU maksmiseks	3 459	0

Varad <i>tuhandetes eurodes</i>	Laekuvad/realiseeruvad 1-12 kuu jooksul	Laekuvad/realiseeruvad 12-36 kuu jooksul
Raha ja pangakontod	539	0
Nõuded ostjatele	940	0
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	127	0
Muud lühiajalised nõuded	109	0
Antud laenud	987	0
Maksude ettemaksed	37	0
Muud ettemaksed	113	0
Pikaajalised nõuded	0	1 876
Tagatisdeposiidid	0	2
KOKKU nõuded	2 853	1 878

Trigon Capital Grupi likviidsuspositsioon seisuga 31.12.2015:

Kohustused <i>tuhandetes eurodes</i>	Maksmiseks 1-12 kuu jooksul	Maksmiseks 12-36 kuu jooksul
Lühiajaline laenukohustus	4 604	0
Viitvõlad	677	0
Võlad hankijatele	83	0
Muud lühiajalised kohustused	182	0
Pikaajaline laenukohustus	73	0
KOKKU maksmiseks	5 619	0

Varad <i>tuhandetes eurodes</i>	Laekuvad/realiseeruvad 1-12 kuu jooksul	Laekuvad/realiseeruvad 12-36 kuu jooksul
Raha ja pangakontod	924	0
Nõuded ostjatele	672	0
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	261	0
Muud lühiajalised nõuded	563	0
Antud laenud	961	0
Maksude ettemaksed	7	0
Muud ettemaksed	113	0
Pikaajalised nõuded	0	1 186
Tagatisdeposiidid	0	2
KOKKU nõuded	3 501	1 188

Ülal tabelis on toodud laenukohustus bilansilises väärtuses. Grupi emaettevõtte juhtkonna parima teadmise kohaselt tuleb laenulepingutelt järgneval perioodil tasuda intresse summas 89 (31.12.2015: 153) tuhat eurot ning laenude kehtivad intressimäärad on 6 kuu EURIBOR+3,55% (31.12.2015: 6 kuu EURIBOR+3,55% ja 6 kuu

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

EURIBOR+5,7%). Järgneva 12-36 jooksul tuleb juhtkonna parima teadmise kohaselt laenulepingutelt tasuda intresse summas 30 (31.12.2015: 80) tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2016 on Grupi käibekapital negatiivne summas 988 (31.12.2015: 2 755) tuhat eurot. Osaliselt on see tingitud AS Trigon Capitali ning Grupi ettevõtte Sunny Trading OÜ laenu tähtaaja saabumisest 2017. aastal (31.12.2015: laenu tähtaaja saabumisest 2016. aastal), mistõttu on ligikaudu 2,2 (31.12.2015: 4,4) miljoni eurone laenukohustus kajastatud lühiajalisena. Bilansipäevajärgselt on laenu tagasimakse tähtaega pikendatud kuni 30.04.2017 (vt ka lisa 28).

Grupi likviidsusrisiki juhitakse emaettevõtte tasandil koos teiste Grupi ettevõtetega – selle osaks on rahavoogude prognoosid ja eelarvestamine, kaalutud keskmine varade ja kohustuste kestvuse jälgimine. Grupi poolt antud laenu ja muud nõuded koos kestvusega on kajastatud lisades 5 ja 6 ning finantskohustused lisas 11.

3.6. Muutused globaalsetel finantsturgudel

Jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju

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

Nendest riskidest lähtuvalt on Grupp pidevalt korrigeerinud oma investeerimistoodete valikut klientidele ning liikunud selgelt tuluallikate diversifitseerimise suunal. 2015. aastal loodab Grupp edasi liikuda esimese investeerimisprojektiga Grupi jaoks uuel turul Aafrikas, kus pikemas perspektiivis näeb Grupi juhatus väga suurt potentsiaalselt kasvuallikat. Lisaks on Grupp aktiivselt edasi liikumas uute projektidega nii kinnisvara kui põllumajanduse otseinvesteringute valdkonnas, mis tooks tulusid, mis on vähem sõltuvad globaalsete finantsturgude lühiajalisest volatiilsusest.

Juhtkond usub, et on kasutusele võtnud kõik vajalikud meetmed, et tagada Grupi jätkusuutlikkus. Ootamatud negatiivsed sündmused Grupi investeringute regioonis või globaalsetel finantsturgudel võivad lühiajaliselt negatiivselt mõjutada Grupi tulude baasi, kuid paindlikkus oma kulusid vastavalt muutuvatele oludele vähendada annavad Grupile võimaluse sellistele potentsiaalsete arengutele vajalikus mahu adekvaatselt reageerida. Selle paindlikkuse selgemaks tõestuseks on Grupi edukas tegevus finantskriisi-järgsetel aastatel, mille jooksul vähendati väga suures mahu Grupi ärikulusid selleks, et kohaneda väga suure finantskriisi-järgse äritulude langusega.

3.7. Risk, mis on seotud varade või turgude kontsentreerumisega

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

AS-i Trigon Capital Grupi tegevus sõltub olulisel määral Kesk- ja Ida-Euroopa riikides ning Venemaal aset leidvatest arengutest, kuna enamik Grupi tuludest on seotud antud piirkonna investeringute, eriti aktsiafondide ja muude aktsiainvesteringute, nõustamise või haldamisega. Lisaks on Grupp teinud pikaajalisi finantsinvesteringuid piirkonna ettevõtetesse, mille väärtus sõltub lisaks iga ettevõtte spetsiifilistele faktoritele olulisel osal Kesk- ja Ida-Euroopa riikide ning Venemaa makromajanduste ja poliitilistest arengutest.

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

3.8. Omakapitali riskide juhtimine

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

Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmine, võib Grupp muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi aktsiaid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Grupp käsitles 2016. aasta bilansipäeva seisuga kapitalina laenukapitali ja omakapitali. Grupi omanikud ega juhtkond ei ole kehtestanud sisemisi omakapitali nõudeid või omakapitalist tulenevaid ootusi tootluse või muude näitajate osas.

3.9. Finantsvarade- ja kohustuste õiglane väärtus

Grupi hinnangul ei erine konsolideeritud finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud varade (lisad 5-6) ja kohustuste (lisa 11) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised, mistõttu juhatuse hinnangul nende bilansiline väärtus on lähedane nende õiglasele väärtustele. Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud õiglasest väärtusest (lisad 2, 8 ja 9). Finantskohustuste õiglane väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil kasutades turu intressimäära, mis on Grupile kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid

<i>tubandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Kassa	3	1
Arvelduskonto pangas	536	446
Üleöö deposiidid	0	477
	539	924

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

<i>tubandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Aa3	485	503
Baa2	1	3
Baa1	0	9
Reitinguta	50	408
Kassa	3	1
	539	924

Keskmine arvelduskonto intressimäär oli 2016. aasta lõpu seisuga 0,01% (2015. 0,01% p.a.). Üleöödeposiidi intressi suurus sõltub hoiustatavast valuutast ja summast ning oli keskmiselt 0,00% (2015: 0,00 %) aastas. Lühiajalise deposiidi intress oli keskmiselt 0,01 % (2015: 0,01%) aastas.

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

<i>tubandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjatele	940	672
<i>sh Grupi poolt valitsetavatele fondidele (baldu- ja edukustasud ning teenustasud)</i>	525	395
<i>sh nõuded muude osutatud teenuste (ettevõtete nõustamine) eest</i>	415	277
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	127	261
Antud laenud	987	961
Muud lühiajalised nõuded	109	563
Ettemaksed	113	113
Maksude ettemaksed (lisa 14)	37	7
	2 313	2 577

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Nõuetest ostjatele kogusummas 940 tuhat eurot on üle tähtaja läinud nõudeid summas 832 tuhat eurot. Kuigi klientidel on oluline netovara, on nõudeid 2016. aastal alla hinnatud summas 73 tuhat eurot. Allahindlused kajastuvad kasumiaruandes Muude ärikulude all.

Nõuete eeldatav laekumine

tubandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
1-6 kuud	135	175
6-12 kuu	805	497
	940	672

Tulevaste perioodide kulude ettemaksed summas 127 (2015: 261) tuhat eurot sisaldab ettemakseid kindlustuse, rendi- ja reisikulude eest, samuti ettemakseid Finantsinspektsioonile 2017. aasta järelevetastuse eest.

Muud lühiajalised nõuded seisuga 31. detsember 2015 summas 563 tuhat eurot sisaldavad allahindlusi 195 tuhat eurot, mis on kasumiaruandes kajastatud Muude ärikuludena.

Seotud osapoolle TC Valkeasaari Development Ltd on antud laenu summas 1 986 (31.12.2015: 1 986) tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 31. detsember 2017. a. Tegemist on netoinvesteeringu osaga, mistõttu ei arvestata laenult intressi. Antud laenule on tehtud 31.12.2016 seisuga allahindlus summas 1 166 (31.12.2015: 1 271) tuhat eurot, laenu bilansiline väärtus koos allahindlusega on 31.12.2016 seisuga 820 (31.12.2015: 716) tuhat eurot. Aruandeaastal tehtud allahindluse tühistamine summas 104 (2015: allahindlus 103) tuhat eurot on kajastatud kasumiaruandes Muude ärituludena (2015: Muude ärikuludena) (vt lisa 17). TC Valkeasaari Development Ltd-le antud laenu sisemine intressimäär on 0%. Kõigi antud lühiajaliste laenude sisemine intress ühtib nominaalse intressiga ja jääb vahemikku 0-12%.

Kõik nõuded, millest on maha arvestatud allahindlused, on ettevõtte juhtkonna poolt hinnatud laekuvateks lähima 12 kuu jooksul, mistõttu on klassifitseeritud käibevarana. Ületähtaegseid nõudeid seisuga 31.12.2016 oli kogusummas 832 (31.12.2015: 466) tuhat eurot, mis sisaldab 2016. aastal tehtud allahindlust 73 tuhat eurot. Nõuded seotud osapoolte vastu vt lisa 24.

Aruandeperioodil on antud jooksvat laenusid summas 147 tuhat, et lühiajaliselt finantseerida sidusettevõtete majandustegevust ja tagada nende likviidsus. Aruandeperioodil tagastatud laenude summa on 101 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 on kõikide nõuete alusvaluutaks euro.

Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

tubandetes eurodes

Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu (lisa 26)

Tagatisdeposiidid

	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu (lisa 26)	1 876	1 186
Tagatisdeposiidid	2	2
	1 878	1 188

Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu seisuga 31.12.2016 kogusummas 1 876 (2015: 1 186) tuhat eurot sisaldab kogunenud nõustamistasu sidusettevõtte vastu juhtimislepingu alusel ning on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades diskonteerimiseks sisemist intressimäära 15% (2015: 12%). Antud nõue kuulub väljamaksmisele peale sidusettevõtte aktsionäridele nende investeeringu väljamaksmist. Nõude ümberhindlustest tekkinud üleshindlus summas 311 (2015: allahindlus summas 92) tuhat eurot kajastatakse koondkasumiaruandes tuluna real muud äritulud (2015: muud ärikulud) (vt lisa 20, 17). Kuna vastaspoollel on väga oluline netovara positsioon, siis ei näe juhtkond nõude mittelaekumises olulist krediidiriski. Juhtkonna hinnangul realiseerub nõue sidusettevõtte vastu etappide kaupa aastate 2020-2021 jooksul. Seisuga 31.12.2015 oli kogunenud nõustamistasu lühiajaline osa summas 378 tuhat eurot kajastatud bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“, 31.12.2016 seisuga on kogunenud nõustamistasu kajastatud täies ulatuses pikaajalisena.

Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 on kõikide pikajaliste nõuete alusvaluuta euro.

Lisa 7 Müügiotel finantsinvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Osaluse %			
	2016	2015	31.12.2016	31.12.2015
Trigon Agri A/S aktsiad	0,59%	7,80%	167	561
Trigon Pirita osad	2,52%	-	34	-
Martinson Trigon AS aktsiad	5%	5%	32	40
Trigon Venemaa Top Picks Fond	0,02%	0,05%	4	2
Õiglasest väärtuses finantsvarad kokku			237	603

Müügiotel finantsvarade hindamisel kasutatud väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisa 2.2.1.

Kõikide müügiotel finantsvarade alusvaluuta on euro.

2016. ja 2015. aastal ei lunastanud AS Trigon Capital fondide osakuid. Fondiosakute ümberhindlusest saadi kasumit summas 2 tuhat (2015: kahjumit 7 tuhat) eurot.

Martinson Trigon ASi aktsiaid lunastati 3 (2015: 17) tuhande euro eest, ümberhindlusest saadud kahjum on 5 (2015: 41) tuhat eurot.

Trigon Agri A/S aktsiate õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 on 167 (31.12.2015: 562) tuhat eurot. Aruandeaastal saadi aktsiate ümberhindlusest kahjumit 394 (2015: 348) tuhat eurot. Antud finantsinvesteeringu alusvaluuta on Rootsi kroon (SEK).

Lisa 8 Sidusettevõtted

Seisuga 31.12.2016 oli Trigon Capital Grupil 9 sidusettevõtet.

<i>tuhandetes eurodes</i>	Osaluse %	Soetus-maksumus 31.12.2016	Bilansiline väärtus 31.12.2016	Õiglase väärtuse muutus eelmiste perioodide jaotamata kasumis	Õiglase väärtuse muutus 2016. a. kasumiaruandes
1) TC Valkeasaari Development Ltd*	33,33%	2	2	0	0
2) Trigon Wood OÜ	30,13%	797	127	-409	-261
3) Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS	18,24%	992	285	-663	-44
4) KMI Partners OÜ	18,93%	3	736	722	11
5) Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	24,55%	2 683	3 343	628	32
6) Chester Universal OÜ	14,50%	1 349	2 671	1 852	-530
7) Padula Property OÜ	14,50%	173	98	-75	0
8) Trigon Mozagri SPV	33,33%	387	387	0	0
9) Säase Korterid OÜ	16,00%	2	155	153	0
Kokku		6 388	7 804	2 208	-792

* Lisaks omakapitali investeeringule on antud laenu summas 1 986 tuhat eurot (vaata lisa 5), millele on 31.12.2016 seisuga tehtud allahindlus summas 1 166 (31.12.2015: 1 271) tuhat eurot, seega on antud laenu bilansiline väärtus 820 (31.12.2015: 716) tuhat eurot.

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

Kõik investeeringud sidusettevõtetesse on tehtud eurodes, välja arvatud investeering Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi summas 3 343 tuhat eurot, mille alusvaluuta on Horvaatia kuna (HRK).

Grupp on sidusettevõtteks kajastanud ka alla 20%-sed investeeringud ettevõtetesse juhul, kui Grupil on lisaks osalusele ka juhtimisleping, mis annab olulise mõju.

2016. aastal müüdi osalus Trigon Gardening AS-s, samuti müüdi osa Trigon Pirita OÜ-st mida ei kajastata enam sidusettevõtteks, vaid müügiotel finantsinvesteeringuna (lisa 7). 2016. aastal suurendati osalust Rosamil OÜ-s, mis 2016. aastast on kajastatud tütarettevõtteks.

<i>tubandetes eurodes</i>	Osaluse %	Soetus- maksumus 31.12.2015	Bilansiline väärtus 31.12.2015	Õiglase väärtuse muutus eelmist jaotamata perioodide kasumis	Õiglase väärtuse muutus 2015. a. kasumiaruandes
1) Rosamil	50,00%	3	2 827	3 202	-378
2) Trigon Gardening AS	36,71%	1 177	2 200	1 588	-565
3) TC Valkeasaari Development Ltd*	33,33%	2	2	26	-26
4) Trigon Wood OÜ	30,13%	797	388	-427	18
5) Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS	18,24%	992	329	-582	-81
6) KMI Partners OÜ	18,93%	3	725	722	0
7) Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	24,55%	2 683	3 311	785	-157
8) Chester Universal OÜ	14,50%	1 349	3 200	1 864	-13
9) Padula Property OÜ	14,50%	173	98	-75	0
10) Trigon Mozagri SPV	33,33%	387	387	0	0
11) Trigon Pirita OÜ	8,52%	0	113	0	0
12) Säase Korterid OÜ	16,00%	2	155	0	153
Kokku		7 568	13 735	7 103	-1 049

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

Kõik investeeringud sidusettevõtetesse on tehtud eurodes, välja arvatud investeering Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi summas 3 311 tuhat eurot, mille alusvaluuta on Horvaatia kuna (HRK).

Grupp on sidusettevõttena kajastanud ka alla 20%-sed investeeringud ettevõtetesse juhul, kui Grupil on lisaks osalusele ka juhtimisleping, mis annab olulise mõju.

2015. aastal lõppes Trigon Agri A/S-i juhtimisleping ning see investeering on edaspidi kajastatud müügiootel finantsinvesteeringute all (vt lisa 7).

2015. aastal suurenes investeering Chester Universal OÜ-sse 141 tuhande ja investeering Trigon Wood OÜ-sse 165 tuhande euro võrra. Investeering suurenes läbi täiendavate sissemaksete antud ettevõtetesse. 2015. aastal soetas AS Trigon Capital osaluse Säase Korterid OÜ-s 2 tuhande euro eest ning müüdi osalused ettevõtetes Poordi 1 OÜ ja VK 48 OÜ.

31.12.2014 seisuga kuulus AS-le Trigon Capital 17,70% osalus Pirita 26B OÜ-s, milles omati osalust läbi Trigon Pirita OÜ, millest omakorda AS Trigon Capital omas bilansipäeva seisuga 88,48%. 2015. aastal müüdi oluline osalus Trigon Pirita OÜ-st ning seega on Trigon Pirita OÜ seisuga 31.12.2015 kajastatud sidusettevõttena (vt ka lisa 25).

1) TC Valkeasaari Development Ltd on valdusfirma, millele kuulub tütarettevõte Venemaal, mis tegeleb kinnisvaraga (vt lisa 2.2.2.).

2) Trigon Wood OÜ on valdusfirma, mis omab 59,47%-list osalust AS-is Skano Group (endise nimega AS Viisnurk) ja 59,47%-list osalust AS-is Trigon Property Development. 2016. aastal õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum summas 261 tuhat eurot oli tingitud Trigon Wood OÜ tütarettevõtete turuhinna langusest, 2015. aastal õiglase väärtuse muutusest saadud kasum summas 18 tuhat eurot oli tingitud Trigon Wood OÜ tütarettevõtete turuhinna kasvust (vt lisa 2.2.2.).

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) AS Trigon Capital Grupp omab osalust ja läbi juhtimislepingute olulist mõju järgnevates ettevõtetes (vt ka lisa 2.2.2.):

- Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (kinnisvarafond, omab kinnisvara Horvaatias)
- KMI Partners OÜ (omab osalust kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Krillimäe Invest OÜ)
- Trigon Hartwall Ukrainian Property AS (omab kinnisvara Ukrainas)
- Chester Universal OÜ (tegeleb kinnisvara arendamisega Eestis)
- Padula Property OÜ (tegeleb kinnisvara arendamisega Eestis)

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initialiaid/initials	E.T.
Kuupäev/date	6.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

AS-i Trigon Capital 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

➤ Trigon Mozagri SPV OÜ (omab osalust Mocotex SA-s, mis tegeleb puuvilla kasvatamisega Aafrikas)

➤ Sääse Korterid OÜ omab kinnisvara Eestis.

Õiglase väärtuse muutused sidusettevõtetes on kajastatud kasumiaruandes real “Sidusettevõtete ümberhindlus” summas -444 (antud summa sisaldab ka sidusettevõtete müügi kasumeid ja -kahjumeid summas 361 tuhat eurot, mis saadi Trigon Gardening AS, Trigon KMI Holding OÜ ja Trigon Pirita OÜ müügist (2015: -1 049) tuhat eurot. Sidusettevõtete väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisas 2.2.2.

Sidusettevõtete finantsandmed seisuga 31.12.2016:

Sidusettevõtte <i>tubandetes eurodes</i>	<i>Käibevara</i>	<i>Põhivara</i>	<i>Varad kokku</i>	<i>Lühiajalised kohustused</i>	<i>Pikaajalised kohustused</i>	<i>Kohustused kokku</i>	<i>Omakapital</i>	<i>Aktisia- /osa- kapital</i>	<i>Tulud 2016</i>	<i>Kulud 2016</i>	<i>Tulumaksu eelne kasum/ -kahjum 2015/6</i>	<i>Kasum/ -kahjum 2016</i>
TC Valkeasaari Development Ltd	303	5 181	5 484	233	3 977	4 210	1 274	2	302	-1 351	-1 049	-1 049
Trigon Wood OÜ	4 817	9 527	14 344	6 102	4 376	10 478	3 866	229	17 600	-18 848	-1 248	-1 253
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	14 907	0	14 907	1 289	0	1 289	13 618	0	268	286	-18	132
Chester Universal OÜ	43	19 032	19 075	658	0	658	18 417	483	0	-3 672	-3 672	-3 672
Padula Property OÜ	5	954	959	0	0	0	959	17	0	0	0	0
Trigon Hartwall Ukrainian Property AS	58	1 803	1 861	289	0	289	1 572	117	0	-95	-95	-95
KMI Partners OÜ	3 502	4 112	7 614	65	0	65	7 549	13	2 422	-2 300	122	122
Trigon Mozagri SPV OÜ	0	1 144	1 144	3	0	3	1 142	8	0	-1	-1	-1
Sääse Korterid OÜ	987	0	987	21	0	21	966	13	0	4	-4	-4

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Sidusettevõtete finantsandmed seisuga 31.12.2015:

Sidusettevõtte <i>tubandetes eurodes</i>	Käibevara	Põhivara	Varad kokku	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Kohustused kokku	Omakapital	Aktisia- /osa- kapital	Tulud 2015	Kulud 2015	Tulumaksu eelne kasum/ -kahjum 2015	Kasum/ -kahjum 2015
Rosamil OÜ	9	6 045	6 054	188	210	398	5 655	6	0	-805	-829	-829
Trigon Gardening AS	1 178	3 046	4 224	471	1	472	3 752	299	4 940	-4 250	690	690
TC Valkeasaari Development Ltd	103	5 700	5 803	163	3 119	3 282	2 521	2	779	-6	773	773
Trigon Wood OÜ	4 859	10 857	15 716	4 307	6 316	10 623	5 093	229	18 789	-19 372	-583	-583
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	14 409	0	14 409	923	0	923	13 486	0	0	-643	-643	-643
Chester Universal OÜ	429	24 589	25 018	1 649	650	2 299	22 070	483	0	-86	-86	-86
Padula Property OÜ	5	954	959	0	0	0	959	17	0	0	0	0
Trigon Hartwall Ukrainian Property AS	99	1 954	2 053	232	14	246	1 807	117	1	-158	-157	-503
KMI Partners OÜ	4 629	4 112	8 741	1 314	0	1 314	7 426	13	1 006	-1 005	1	1
Trigon Mozagri SPV OÜ	25	1 118	1 143	0	0	0	1 143	8	0	0	0	0
Sääse Korterid OÜ	971	0	971	2	0	2	969	13	0	0	0	0
Trigon Piritä OÜ	4 842	0	4 842	35	0	35	4 807	4 803	37	-41	-4	-4

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringult saadud renditulu (lisa 10)	40	39
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-21	-40
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	19	-1

Aruandeperioodil toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	2015
Saldo perioodi alguses	9 264	10 573
Perioodi jooksul müüdud kinnisvara bilansiline väärtus	0	-700
Soetamine	25	17
Lisandunud tütarettevõttega	6 048	0
Kursimuutuse mõju	466	-305
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	0	7
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	-3 973	-328
Saldo perioodi lõpus	11 830	9 264
s.h. kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses	11 650	9 084
s.h. kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil	180	180

Seisuga 31.12.2016 on renditulu teenivate kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus 1 337 (2015: 1 337) tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud eelnevatel perioodidel soetatud maa Saaremaal, 5 (2015: 5) korterit Tallinna vanalinnas, Raplamaal asuv Härgla mõis (kõik eelnevad Eestis), maa Rae vallas Harjumaal (seisuga 31.12.2015 kajastus sidusettevõttena kajastatud ettevõtte bilansis) ja maa Tosnos (St. Peterburgi lähedal, Venemaal).

2016. aastal tehti parendustöid kogusummas 25 tuhat eurot (2015: 17 tuhat eurot). 2015. aastal müüdi üks korter Tallinna vanalinnas bilansilise väärtusega 700 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute (v.a Härgla mõis) ümberhindlusest võeti aluseks juhtkonna hinnang antud objekti turuväärtuse kohta. Turuväärtus on leitud juhtkonna poolt kas diskonteeritud rahavoo meetodil või võrreldavate turutehingute meetodil (lisa 2.1).

Härgla mõis on seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 kajastatud soetusmaksumuses, millele on juhtkonna hinnangu alusel tehtud 2009. aastal 50% allahindlus kogusummas 180 tuhat eurot, vastavalt üldistele kinnisvaraturu trendidele sarnaste kinnisvaraobjektide osas. Kuna sõltumatu hindaja ega ka juhtkond ei olnud võimelised hindama turuväärtust sarnaste turutehingute puudumise tõttu, kasutatakse soetusmaksumust, millest on maha arvatud allahindlused. Täiendavat allahindlust 2016. ega 2015. aastal juhtkonna hinnangul teha vaja ei ole, samuti puudub juhtkonna hinnangul alus allahindluse tühistamiseks.

31.12.2016 seisuga oli Grupile kuuluvatele Tallinna vanalinna korteritele seatud ühishüpoteek summas 3 298 (31.12.2015: 3 298) tuhat eurot AS-st Swedbank võetud laenu tagatiseks (lisa 12). Tagatiseks panditud korterite bilansiline maksumus oli 31.12.2016 seisuga 3 049 (2015: 3 050) tuhat eurot.

31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga ei olnud ettevõtte sõlminud tehinguid, millega seonduks tulevikukohustusi seoses kinnisvarainvesteeringutega.

Kinnisvarainvesteering	31.12.2016	31.12.2015	Neto kasum / (kahjum)
<i>tubandetes eurodes</i>			2016
Maa Tosnos	2 000	5 506	-3 506
Maa Rae vallas	6 048	-	-
Maa Saaremaal	552	528	24
Tallinna Vanalinna korterid	3 050	3 050	0
Härgla Mõis	180	180	0
Kokku	11 830	9 264	-3 482

Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 on kõikide kinnisvarainvesteeringute alusvaluutaks euro.

Lisa 10 Kasutusrent

Kasutusrendi tingimustel oli 2016. aasta jooksul välja renditud 4 (2015: 3) Tallinna vanalinnas asuvat korterit. Saadud kasutusrendi tulu oli 40 (2015: 39) tuhat eurot. Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 9.

Grupp rendib ise kasutusrendi tingimustel kontoripindasid, varasemalt ka autosid.

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Makstud autode kasutusrendi makseid perioodi jooksul	0	14
Perioodi jooksul arvestatud kontoripinna kasutusrendi makseid	446	449
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	1 380	1 803
s.h kuni 1 aasta	435	423
2-5 aastat	945	1 380

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

Lisa 11 Laenukohustused

Lühiajaline laen kogusummas 2 197 (2015: 4 604) tuhat eurot koosneb AS Trigon Capital Gruppi kuuluva OÜ Sunny-Trading poolt Swedbankist võetud laenust summas 2 197 (2015: 2 197) tuhat eurot, mille tagasimakse tähtaeg bilansipäeval on 30.04.2017 ning mille tagatiseks on seatud ühishüpotek OÜ Sunny-Tradingule kuuluvatele Tallinna Vanalinnas korteritele (lisa 9). Seisuga 31.12.2015 oli lühiajalise laenuna kajastatud ka AS Trigon Capital poolt Swedbankist võetud laenust summas 2 162 tuhat eurot, mis maksti tagasi 2016. aastal. OÜ Sunny-Trading laenu intressiks on 6 kuu EURIBOR+3,55% (mis on ka laenu sisemine intressimäär, kuna olulisi tehingukuluseid lepingu sõlmimisel ei kaasnenud) ning laenu lõplik tagasimakse tähtaeg bilansipäeval on 30.04.2017. Lisaks kajastus 31.12.2015 seisuga saldos lühiajaline laenukohustus tähtajaga 31.12.2016 AS Trigon Dairy Farmingu ees summas 244 tuhat eurot koos kogunenud intressidega, mis on 2016. a jooksul osaliselt tagasi makstud ning osaliselt tasaarveldatud.

AS Trigon Capital poolt Swedbank AS-st võetud laenu tagasimakse tähtajaks seisuga 31.12.2015 oli 30.04.2016 ja intressimääraks 6 kuu EURIBOR+5,7%. Laenu tagatisena olid panditud kõik Trigon Capital AS omanduses olevad Trigon Agri A/S aktsiad, Sunny-Trading OÜ osad, OÜ Rosamil 50% osalus ning osalus Trigon Gardening AS-s.

Bilansipäevajärgselt on Sunny-Trading OÜ laenu tagasimakse tähtaeg pikendatud kuni 30.04.2018 (vt lisa 28).

Lisaks on laenukohustuse all kajastatud Grupi tütarettevõtte laen summas 50 tuhat eurot, intressiga 10% aastas ja tähtajaga 2017. aasta lõpus

Lisa 12 Viitvõlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Preemiareserv	550	585
Muud viitvõlad	183	47
Võlad töötajatele	22	26
Puhkusetasude kohustus	17	19
Kokku viitvõlad	772	677

Lisa 13 Eraldised

Lühiajaline provisjon summas 381 (2015: 592) tuhat eurot ja pikaajaline provisjon summas 300 (2015: 300) tuhat eurot on moodustatud lepinguliste tulevaste perioodide kulude ning kahjumliku lepingu katteks.

Lisa 14 Muud lühiajalised kohustused

Muude lühiajaliste kohustustena summas 282 (2015: 182) tuhat eurot on kajastatud Trigon Capital Gruppi kuuluva ASi Trigon Asset Management poolt hallatavate fondide järeelmüügitasud.

Kohustused seotud osapoolte ees on avalikustatud lisa 24.

Lisa 15 Omakapital

Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 jagunes AS Trigon Capital aktsiakapital 247 780 võrdseks nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 0.70 eurot ning kogu aktsiakapital oli 173 tuhat eurot. Kogu aktsiakapital on sisse makstud.

2016. ja 2015. aasta jooksul aktsiate arvus muudatusi ei ole tehtud.

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

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

Seisuga 31.12.2015 oli omakapitalis kajastatud 21 tuhande euro väärtuses aktsiaoptsioone, mis realiseeriti 2016. aastal.

Kontrolli omavaks aktsionäriks on 55,70% osalusega Joakim Helenius Trust Managers Ltd.

AS Trigon Capital aktsionärid:

		31.12.2016			31.12.2015		
	Asukohamaa	Aktsiate arv	Aktsia-kapital	Osalus %	Aktsiate arv	Aktsia-kapital	Osalus %
Joakim Helenius Trust Managers Limited	Küpros	138 000	97	55,70	138 000	97	55,70
Thominvest OY	Soome	70 000	49	28,30	70 000	49	28,30
Hermitage OY	Soome	24 780	17	10,00	24 780	17	10,00
Timo Jouhki	Soome	10 000	7	4,00	10 000	7	4,00
Sakari Kivisaari	Soome	5 000	3	2,00	5 000	3	2,00
Kokku		247 780	173	100,00	247 780	173	100,00

Võimalikku dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks on kirjeldatud lisa 22.

Lisa 16 Müügitulu

tubandetes eurodes	2016	2015
Tasud investeerimisfondidest	1 339	1 481
Investeeringute nõustamine	438	2 360
Portfelli haldus	225	3
Müügivahendus	64	4
Komisjonitasud	39	34
Rent	211	68
Muud teenused	25	51
Kokku müügitulu	2 341	4 001

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Tulud investeringute haldamisest (tasud investeerimisfondidest, investeringute nõustamine ja portfellihooldus) summas 2 002 tuhat eurot (2015: 3 844 tuhat eurot) sisaldavad tulusid investeerimisfondide ja väärtipaberiportfellide valitsemis- ning teenivustasudest ja riskikapitaliinvesteringute nõustamisest.

Tasud investeerimisfondidest saadi Eesti Vabariigis registreeritud Trigon Uus Euroopa Fondist, Trigon Balti Fondist, Trigon Venemaa Top Pick Fondist, Trigon Arenevate Turgude Finantssektori Fondist ja Luka Adriatic Property Kinnisvarafondist. 2015. aastal ühendati Trigon Arenevate Turgude Finantssektori Fond Trigon Venemaa Top Pick Fondiga. Lisaks saadi tasu kogusummas 225 (2015: 3) tuhat eurot portfellihooldusteenuste eest. Tasud erinevate investeringute nõustamisest summas 424 (2015: 2 360) tuhat eurot sisaldavad tasusid mitmesuguste ettevõtete juhtimisest ja nõustamisest (vt lisa 8).

Tulud ettevõtete nõustamisest geograafiliste piirkondade lõikes:

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	2015
Eesti	1 989	1 938
Iirimaa	179	167
Horvaatia	127	124
Norra	46	0
Taani	0	1 772
Kokku müügitulu	2 341	4 001

Lisa 17 Muud äritulud

Muude ärituludena on 2016. aastal kajastatud sidusettevõtte laenu allahindluse tühistamine summas 104 tuhat eurot (lisa 5), eraldise tühistamine summas 316 tuhat eurot ning sidusettevõtte nõude üleshindlus summas 311 tuhat eurot (lisa 6).

Lisa 18 Tööjõukulud

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	2015
Palgad ja kompensatsioonid	655	699
Preemiareserv	0	80
Maksud palkadelt ja kompensatsioonidelt	210	301
Erisoodustused	13	15
Kokku tööjõukulud	878	1 095

AS Trigon Capital Grupi võtmeisikutele makstud tasud

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	2015
Makstud töötasud ja preemiad:		
Nõukogu ja juhatuse liikmetele (Lisa 26)	130	105
Kokku	130	105

Seisuga 31.12.2016 töötas kontsernis 24 inimest (seisuga 31.12.2015: 32 inimest).

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	2015
Müügikulud	703	699
Rendi- ja kommunaalkulud	643	317
Konsultatsioonikulud	190	163
Õigusabi	104	28
Side- ja kommunikatsioonikulud	81	110
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	65	52
Kulud ärireisidele	34	76
Muud kulud	137	166
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 957	1 611

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.T.
Kuupäev/date 6.06.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 20 Muud ärikulud

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	2015
Antud laenude ja nõuete allahindlused (lisa 6)	75	32
Kokku muud ärikulud	75	32

2016. aastal hinnati alla nõudeid tütarettevõtja poolt valitsetavate fondide vastu summas 73 tuhat eurot ning laenusid sidusettevõtjale summas 2 tuhat eurot. 2015. aastal hinnati alla nõue sidusettevõtja vastu summas 92 tuhat eurot. Laenuõue TC Valkeasaari Development Ltd vastu hinnati 2015. aastal alla summas 103. Muud ärikulud vähenesid 2015. aastal 163 tuhande euro võrra seoses tütarettevõttega seotud allahindlusele.

Lisa 21 Intressi- ja muud finantskulud

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	2015
Intressikulud	197	293
Muud finantskulud	7	0
Kokku intressi- ja muud finantskulud	204	293

Intressi- ja finantskulud sisaldavad intressikulusid Swedbankile summas 197 (2015: 293) tuhat eurot. Muud finantskulud 2016. ja 2015. aastal olid puudusid.

Lisa 22 Tulumaks

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

Grupi vaba omakapital oli 31.12.2016 seisuga 14 961 (2015: 18 135) tuhat eurot. Bilansipäeva seisuga eksisteerinud vabast omakapitalist oli omanikele võimalik netodividendidena välja maksta 11 967 (2015: 14 508) tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 994 (2015: 3 627) tuhat eurot. Väljaspool Eestit asuvatel tütarfirmadel, v.a TC Logistics Ltd., ei eksisteerinud tulumaksukohustust eelmistel perioodidel saadud kahjumite edasikandumise tõttu.

TC Logistics Ltd. osas on seisuga 31.12.2016 finantsseisundi aruandes kajastatud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 0 (2015: 880) tuhat eurot ning 2016. aasta kasumiaruandes kajastatud edasilükkunud tulumaksu tulu summas -880 (2015: 64) tuhat eurot. Edasilükkunud tulumaks tulenes Tosno kinnisvaraprojekti kajastamisest õiglasel väärtuses ning on arvestatud kehtiva maksumääraga 20%. Maksumäär on rakendatud ettevõttele kuuluva maa soetusmaksumuse (väärtus maksuarvestuses) ning ümberhinnatud väärtuse (väärtus raamatupidamislikult) vahele.

Grupi väljaspool Eestit asuvate tütarettevõtete edasikantavad maksukahjumid ettevõtete lõikes:

<i>tubandetes eurodes</i>	TC Capital OY	Trigon Capital d.o.o.
Edasikantav maksukahjum seisuga 31.12.2015	-656	-510
Majandusaasta kahjum enne tulu maksustamist	0	-155
Mittemaksustatavate tulude ja kulude mõju	0	0
Tulumaksu aegumine	120	25
Edasi kantav maksukahjum seisuga 31.12.2016	-536	-640
Maksimaalne lubatud kahjumi edasikandmise aeg	kuni 10 aastat	5 aastat
Aegumistähtaeg	2017 – 2024	2017-2021
Tulumaksu määr %	24,5	20

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

Lisa 23 AS Trigon Capital tütarettevõtted

	Asukoha- maa	2016				Trigon Capital osalus %
		Osaluse %		Mittekontrolliva osapoole kasum		2015
<i>tubandetes eurodes</i>	Eesti	Trigon Capital	Mitte- kontrolliv osapool	2016	seisuga 31.12.2016	Emaettevõtte
AS Trigon Property Advisors	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
AS Trigon Funds	Eesti	0,00	-	-	-	100,00
TC Capital OY	Soome	100,00	-	-	-	100,00
OÜ Biladre	Eesti	88,00	12,00	-5	-69	82,25
Trigon Capital d.o.o.	Horvaatia	100,00	-	-	-	100,00
Trigon Agri Managers AS	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Sunny-Trading OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Trigon Asset Management AS	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Trigon KMI Holding OÜ	Eesti	57,64	42,36	5	314	89,00
Trigon Fashion Outlets OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Gate Tallinn Outdoors OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Trigon Ventures OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Trigon InvestAG OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Trigon Property Services	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Rosamil OÜ	Eesti	50,04	49,96	1	2 848	50,00
TC Logistic Ltd	Küpros	77,30	22,70	-758	-435	77,30
Logistic Park Tosno ooo*	Venemaa	77,30	-	-	-	77,30

*Logistic Park Tosno ooo on TC Logistic Ltd tütarettevõtte.

Trigon Property Advisors tegeleb kinnisvaraalse nõustamisega.

AS-i Trigon Capital tütarfirma AS Trigon Funds ühines 2016. aastal Trigon Capital AS-iga.

OÜ Biladre omab maad Saaremaal ning tegeleb selle arendamisega.

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

Trigon Agri Managers AS (endise nimega Trigon Agri Advisors AS) põhiliseks tegevusalaks on nõustamistegevus.

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

AS Trigon Asset Management on litsentseeritud fondivalitseja ning valitseb investeerimisfonde ja Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi ning osutab muid fondivalitsejatele lubatud investeerimisteenuseid.

Trigon KMI Holding OÜ on holdingettevõtte, mis omab 18,93% osalust KMI Partners OÜ-s ja millele omakorda kuulub 51% Krillimäe Invest OÜst, mis tegeleb kinnisvara arendamisega. 2016. aastal müüdi 31,36% Trigon KMI Holding OÜ-st

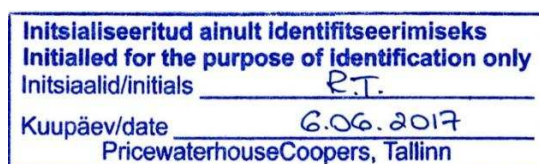
Trigon Fashion Outlets OÜ tegeleb kinnisvara arendust toetavate teenuste pakkumisega.

Trigon Ventures OÜ ning Trigon InvestAG OÜ on 2015. aastal asutatud ettevõtted, kuid majandustegevusega veel alustatud ei ole.

Trigon Property Service OÜ pakub müügivahendusteenuseid.

Rosamil OÜ arendab kinnisvara Harjumaal, Rae vallas. Trigon Capital AS ostis 2016. aastal juurde Rosamil OÜ osasid ja saavutas ettevõttes enamusosaluse.

2016. aastal osteti juurde 5,75% Biladre OÜ-st



TC Logistics Ltd omab läbi oma tütarettevõtte maad Peterburgi lähedal ning tegeleb selle arendamisega. TC Logistics Ltd varade maht on seisuga 31.12.2016 2 046 tuhat eurot, kohustused 5 680 tuhat eurot, omakapital -3 634 tuhat eurot.

Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes osapooli, kes omavad Grupi üle olulist kontrolli või mõju Grupi tegevusele, finants- või juhtimisotsustele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust. Olulist kontrolli omavaks osapoolteks loetakse Joakim Helenius Trust Managers Ltd.

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

Emaettevõtte nõukogu liikmetega ja/või aktsionäridega seotud tehingud

AS Trigon Capital Grupp 2016. ja 2015. aastal konsultatsiooniteenuseid emaettevõtte nõukogu liikmete ja aktsionäridega seotud ettevõtetelt ei ostanud. Muid kompensatsioone nõukogu liikmetele 2016. ega 2015. aastal ei makstud. Nõukogu liikmetele makstud tasud on avaldatud lisa 20.

Tütarettevõtete poolt valitsetavad fondid

AS- i Trigon Asset Management poolt valitsetavatest fondidest sai Trigon Capital Grupp 2016. aastal tulu kokku summas 1 339 (2015: 1 481) tuhat eurot, millest seisuga 31. detsember 2016 oli laekumata 558 (2015: 395) tuhat eurot.

Tulu sidusettevõtetest

AS Trigon Capital Grupp on sõlminud nõustamislepinguid mitmete erinevate ettevõtetega. Nõustamisteenuse ühe osana on Grupi emaettevõtte juhatuse või nõukogu liikmeid nimetatud nõustatavate ettevõtete juhatuse või nõukogu liikmeteks, mille kaudu omab Grupp olulist mõju nende ettevõtete tegevusele ja mistõttu neid ettevõtteid loetakse samuti sidusettevõteteks. Tulu tehingutest sidusettevõtetega oli 2016. aastal 83 (2015: 185) tuhat eurot. Seisuga 31.12.2016 oli finantsseisundi aruandes nõudeid sidusettevõtete vastu kogusummas 1 876 (2015: 1 639) tuhat eurot, mis koosneb pikaajalisest nõudest Chester Universal vastu (2015: sisaldab lühiajalist nõuet Chester Universal OÜ vastu summas 378 tuhat eurot ja pikaajalist nõuet Chester Universal OÜ vastu summas 1 186 tuhat eurot) (vt lisa 6).

Laenu seotud osapooltele

AS Trigon Capital on andnud sidusettevõttele TC Valkeasaari Development Ltd seisuga 31.12.2016 pikaajalist laenu summas 1 986 (2015: 1 986) tuhat eurot (vt lisa 6). 31.12.2016 seisuga on laenule tehtud allahindlus summas 1 166 (31.12.2015: 1 270) tuhat eurot.

AS Trigon Capital Grupi juhtkonna liikmetele makstud tasud

2016. aastal maksti AS Trigon Capital Grupi juhtkonna liikmetele tasusid 130 (2015: 105) tuhat eurot. Lepingulisi potentsiaalseid lahkumishüvitisi juhtkonna liikmetele ei ole (vt lisa 18).

Nõuete ümberhindlused

Seisuga 31.12.2016 on nõue Chester Universal vastu alla hinnatud summas 11 806 (31.12.2015: 12 117) tuhat eurot (lisa 5 ja 6).

Lisa 25 Valuutaposisioonid

31. detsember 2016. seisuga välisvaluutas nomineeritud varad ja kohustused on tabelis toodud vastavates EUR ekvivalentides kasutades finantsseisundi aruande päeva kurssi.

<i>tubandetes eurodes</i>	2016	EUR	SEK	HRK	RUB
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
VARAD					
<u>Käibevarad</u>	2 852	2 747	0	60	45
Raha ja pangakontod	539	533	0	1	5
Nõuded ja ettemaksed	2 313	2 214	0	59	40
<u>Põhivara</u>	21 857	18 344	167	3 346	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8 041	4 531	167	3 343	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	1 878	1 876	0	2	0
Kinnisvarainvesteeringud	11 830	11 830	0	0	0
Materiaalne põhivara	108	107	0	1	0
VARAD KOKKU	24 709	21 091	167	3406	45
KOHUSTUSED					
<u>Lühiajalised kohustused</u>	3 840	3833	0	7	0
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustused	1 593	1 586	0	7	0
Lühiajalised laenud	2 247	2 247	0	0	0
<u>Pikaajalised kohustused</u>	300	300	0	0	0
Pikaajalised laenukohustused	0	0	0	0	0
Muud pikaajalised kohustused	300	300	0	0	0
KOHUSTUSED KOKKU	4 140	4133	0	7	0
Avatud valuutaposisioon	20 569	xxx	xxx	xxx	xxx

31. detsember 2015. seisuga välisvaluutas nomineeritud varad ja kohustused on tabelis toodud vastavates EUR ekvivalentides kasutades finantsseisundi aruande päeva kurssi.

<i>tubandetes eurodes</i>	2015	EUR	SEK	HRK	RUB
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
VARAD					
<u>Käibevarad</u>	3 501	3 410	0	49	42
Raha ja pangakontod	924	911	0	3	10
Pikaajalised nõuded	2 577	2 499	0	46	32
<u>Põhivara</u>	24 940	21 061	562	3 317	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud	14 338	10 465	562	3 311	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	1 188	1 183	0	5	0
Kinnisvarainvesteeringud	9 264	9 264	0	0	0
Materiaalne põhivara	150	149	0	1	0
VARAD KOKKU	28 441	24 471	562	3 366	42
KOHUSTUSED					
<u>Finantskohustused</u>	6 256	6 256	0	0	0
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustused	1 652	1 652	0	0	0
Lühiajalised laenud	4 604	4 604	0	0	0
<u>Pikaajalised kohustused</u>	1 253	1 253	0	0	0
Pikaajalised laenukohustused	73	73	0	0	0
Muud pikaajalised kohustused	1 180	1 180	0	0	0
KOHUSTUSED KOKKU	7 509	7 509	0	0	0
Avatud valuutaposisioon	20 932	xxx	xxx	xxx	xxx

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.T.
 Kuupäev/date 6.06.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 olid Grupi varad neljas erinevas valuutas: eurodes, Rootsi kroonides, Horvaatia kunades ja Venemaa rublades ning kohustused vaid eurodes. Kui eelpool nimetatud välisvaluutade vahetuskursid oleksid olnud seisuga 31.12.2016 euro suhtes 10% kõrgemad, siis Grupi varade maht oleks olnud suurem 44 (31.12.2015: 51) tuhat eurot ning 2016. aasta tulemus 44 (2015: 51) tuhande euro võrra suurem. Kui vahetuskursid oleksid aga euro suhtes olnud 10% madalamad, siis Grupi varade maht oleks kahanenud 46 (31.12.2015: 50) tuhande euro võrra ja 2016. aasta tulemus oleks 46 (2015: 50) tuhande euro võrra väiksem.

Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad

Maksurevisjoni võimalik mõju

Maksuhaldur ei ole aastatel 2015–2016 Grupis läbi viinud maksurevisjoni. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Välismaal asuvate tütarettevõtete eelmiste perioodide kahjumilt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus on avalikustatud lisa 22.

Trigon Capital AS on oma tütarettevõtetele Sunny-Trading OÜ ja Rosamil OÜ garanteerinud anda täiendavalt laenu vajalikus summas katmaks selle tegevuskulud ja kohustused. Ühtlasi on lubanud AS Trigon Capital vajadusel laenuga aidata sidusettevõtet Chester Universal OÜ.

Lisa 27 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2016 on Grupi käibekapital negatiivne summas 988 tuhat eurot. Osaliselt on see tingitud AS Grupi ettevõtte Sunny Trading OÜ laenu tähtaja saabumisest 2017. aastal, mistõttu on ligikaudu 2,2 miljoni eurone laenukohustus kajastatud lühiajalisena. Bilansipäevajärgselt on 2 197 tuhande euro suurune laen pikendatud tähtjani 30.04.2018 (vt ka lisa 3.5.).

Lisa 28 Bilansipäevajärgsed sündmused

Käesoleva aruande kinnitamise ajaks on pikendatud Sunny-Trading OÜ Swedbankist saadud laen summas 2 197 tuhat eurot tähtjani 30.04.2018 (vt ka lisa 3.2.).

Mais 2017 sõlmiti kokkulepe Trigon Capital AS väikeaktsionäridega, mille kohaselt ostetakse väikeaktsionäridelt tagasi Trigon Capital AS aktsiad, ostu eest tasutakse Biladre OÜ, Agromino A/S ja Chester Universal OÜ aktsiatega.

Lisa 29 Lisainfo emaettevõtte kohta

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

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

<i>tubandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	503	408
Nõuded	7 279	11 760
Ettemaksed	39	172
Kokku käibevara	7 820	12 340
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	6 200	7 511
Müügiootel finantsvarad	203	604
Kinnisvarainvesteeringud	1 037	1 037
Muud pikaajalised nõuded	1 876	1 252
Materiaalne põhivara	106	148
KOKKU põhivara	9 421	10 552
VARAD KOKKU	17 241	22 892
KOHUSTISED		
Lühiajalised kohustised		
Lühiajalised laenukohustised	0	2 407
Laenud ja kohustised tütaretttevõtete ees	5 607	39 713
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustised	863	1 062
KOKKU lühiajalised kohustised	6 470	43 182
KOKKU KOHUSTISED	6 470	43 182
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	173	173
Ülekurss	3 759	3 759
Kohustuslik reservkapital	13	13
Aktsiaoptsioonid	0	21
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 826	-24 256
KOKKU OMAKAPITAL	10 771	-20 290
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	17 241	22 892

Emaettevõtte koondkasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Äritulud		
Tulud investeeringute haldamisest ja nõustamisest	638	2 342
Muud äritulud	732	0
Kokku äritulud	1 370	2 342
Ärikulud		
Tööjõukulud	-459	-776
Mitmesugused tegevuskulud	-988	-762
Muud kulud	-2 769	-1 289
Kulum	-42	-42
Kokku ärikulud	-4 257	-2 869
Finantstulud ja -kulud		
Intressi- ja muud tulud	55	71
Intressi- ja muud kulud	-1 400	-2 153
Kasum/(kahjum) müügioteel finantsvaradest	-398	-4 289
Neto kasum/(kahjum) valuutakursi muutusest	0	-1
Neto kasum/(kahjum) sidus- ja tütarettevõtetest	1 573	1 396
Kokku finantstulud ja -kulud	-170	-4 976
Aruandeaasta puhaskahjum	-3 057	-5 503
Aruandeaasta koondkahjum	-3 057	-5 503

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktisia- kapital	Ülekurs	Reservid	Aktisia- optsoonid	Jaotamata kahjum	Aruandeaasta kahjum	KOKKU omakapital
Saldo seisuga 31.12.2014	173	3 759	13	0	-15 808	-2 945	-14 808
2014.a. puhaskahjumi jagamine	0	0	0	0	-2 945	2 945	0
2015.a. puhaskahjum	0	0	0	21	0	-5 503	-5 482
Saldo seisuga 31.12.2015	173	3 759	13	21	-18 753	-5 503	-20 290
2015.a. puhaskahjumi jagamine	0	0	0	0	-5 503	5 503	0
Ettevõtete ühinemine	0	0	0	0	34 139	0	34 139
2016.a. puhaskahjum	0	0	0	-21	0	-3 057	-3 078
Saldo seisuga 31.12.2016	173	3 759	13	0	9 883	-3 057	10 771

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestus:

tuhandetes eurodes

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2016	10 771
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse bilansilises väärtuses 31.12.2016	-6 200
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil 31.12.2016	11 697
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital kokku 31.12.2016	16 268
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2015	-20 290
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse bilansilises väärtuses 31.12.2015	-7 511
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil 31.12.2015	47 150
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital kokku 31.12.2015	19 349

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Rahavoog äritegevusest		
Puhaskahjum	-3 057	-5 503
Korrigeerimine:		
Kulum	42	42
Investeeringud tütarettevõtetesse ja müügiootel varadesse ümberhindlus	-1 175	2 893
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	0	0
Nõuete ümberhindlus	2 248	1 289
Aksiaoptsioonid	-21	21
Intressi ja muud finantstulud	-55	-71
Intressikulu	1 400	2 153
Muutus käibekapitalis:		
nõuete muutus	1 849	-1 945
kohustuste muutus	-4 907	2 062
ühinemisega seotud muutus	3 792	0
Rahavoog äritegevusest kokku	115	941
Rahavoog investeeringutest		
Osaluse soetamine sidusettevõttes ja müügiootel finantsvarades	0	-313
Osaluse müük sidusettevõtetes ja müügiootel finantsvarades	2 687	1 755
Osaluse soetamine tütarettevõttes	0	-3
Osaluse müük tütarettevõttes	145	0
Antud laenu	-442	-551
Antud laenude tagasimaksed	107	215
Põhivara soetamine	0	-2
Rahavoog investeeringutest kokku	2 497	1 101
Rahavoog finantseerimisest		
Saadud laenude tagasimaksed	-2 407	-1 440
Makstud intressid	-110	-195
Rahavoog finantseerimisest kokku	-2 517	-1 635
Rahavoog kokku	95	407
Raha ja raha ekvivalentide muutus		
Jääk perioodi alguses	408	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus kokku	95	407
Jääk perioodi lõpus	503	408

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Capital aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Trigon Capital ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infore, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelvalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

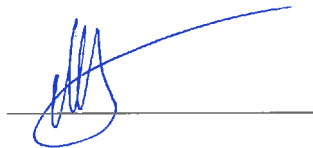
6. juuni 2017

Trigon Capital Grupi kahjumi katmise ettepanek

AS-i Trigon Capital juhatus kinnitab AS-i Trigon Capital 2016. aasta puhaskahjumi summas 3 174 tuhat eurot ja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta 2016. aasta puhaskahjum eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2016. majandusaasta aruandele

AS Trigon Capital juhatus on koostanud 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb konsolideeritud majandusaasta aruande eessõnast, tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust.



Martin Mets
Juhatuse liige

05. juuni 2017

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

Joakim Johan Helenius
Nõukogu esimees

Kai Helmer Helenius
Nõukogu liige

Leo Timo Tapio Jouhki
Nõukogu liige

AS Trigon Capital müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2016
66 199	Tulud riskikapitaliinvesteeringute nõustamisest	638
	Müügitulu kokku	638

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	66199	388000	60.82%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	190000	29.78%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	15000	2.35%	Ei

Sidevahendid

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