

AS Trigon Capital 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Äriregistri number

10179709

Juriidiline aadress ja tegevusaadress

Pämu mnt 18
10141 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), portfelli halduse ning väärtpaberivahenduse teenuste pakkumine (EMTAK kood 66 121). Samuti tegeleb Grupp kinnisvarasse investeerimise ning kinnisvara arendamisega.

Audiitor

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

Aruandeaasta algus ja lõpp

1. jaanuar 2017– 31. detsember 2017

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.....	24
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid.....	29
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	29
Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed.....	30
Lisa 7 Müügootel finantsinvesteeringud.....	30
Lisa 8 Sidusettevõtted	31
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud.....	34
Lisa 10 Kasutusrent	35
Lisa 11 Laenukohustused.....	35
Lisa 12 Viitvõlad.....	36
Lisa 13 Eraldised.....	36
Lisa 14 Muud lühiajalised kohustused	36
Lisa 15 Omakapital	36
Lisa 16 Müügitulu	37
Lisa 17 Muud äritulud.....	37
Lisa 18 Tööjõukulud.....	37
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	38
Lisa 20 Muud ärikulud	38
Lisa 21 Intressi- ja muud finantskulud.....	38
Lisa 22 Tulumaks	38
Lisa 23 AS Trigon Capital tütarettevõtted.....	39
Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega.....	40
Lisa 25 Valuutaposisioonid	41
Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad.....	42
Lisa 27 Tegevuse jätkuvus	42
Lisa 28 Bilansipäevajärgsed sündmused	42
Lisa 29 Lisainfo emaettevõtte kohta	42
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	47
TRIGON CAPITAL GRUPI KASUMI JAGAMISE ETTEPANEK.....	50
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2017. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	51
AS TRIGON CAPITAL MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	52

Konsolideeritud majandusaasta aruande cessiona

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 väärtipaberivahenduse teenuste pakkumine. Samuti tegeleb AS Trigon Capital Grupp kinnisvarasse investeerimise ja kinnisvara arendamisega.

Ettevõtte ainuaktsionär on Joakim Helenius Trust Managers Limited, mis tegutseb Joakim Helenius Family Trust nimel. Joakim Helenius Trust Managers Limited direktoriks on Joakim Helenius.

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 raamatupidamise seaduse 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

2017. aastal näitasid Grupi sissetulekud langust ainult investeeringute nõustamise valdkonnas, kõik ülejäänud tegevusvaldkonnad näitasid üldiselt kasvutrendi, eriti portfellihoolduse ning müügivahenduse valdkonnad ning kokkuvõttes kasvas Grupi müügitulu võrreldes eelmise majandusaastaga ligi 35%. Grupi ärikulud ilma allahindlustest tingitud muude ärikuludeta langesid ligi 20%. Tulemusena lõpetas Grupp 2017. aasta väikese ärikasumiga ning tänu investeeringute ümberhindlusele ja müügile õnnestus 2017. aasta lõpetada 478 tuhande eurose puhaskasumiga (2016: 3 953 tuhande eurose puhaskahjumiga).

2017. aasta finantskokkuvõte:

Grupi kogukaive 2017. aastal oli 3,5 miljonit EUR (2016. a. 3,1 miljonit EUR). Ärikasum 2017. aastal oli 1,1 miljonit EUR (2016: 0,1 miljonit EUR). Grupp lõpetas majandusaasta 0,5 miljoni EURi suuruse puhaskasumiga (2016: puhaskahjum 4,0 miljonit EUR).

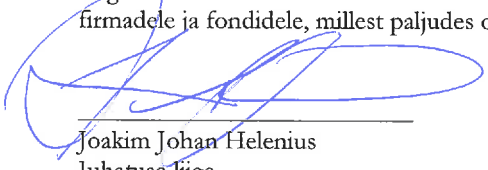
Grupi juhtkonna moodustavad emaettevõtte juhatus ning nõukogu. Grupi juhtkonna võtmeisikutele välja makstud tasud aastal 2017 olid summas 0,1 miljonit EUR (2016.a. 0,1 miljonit EUR). Töötajate palk ja boonused moodustasid 0,7 miljonit EUR (2016.a. 0,9 miljonit EUR). Seisuga 31. detsember 2017 oli Grupis kokku 22 töötajat (2016: 24 töötajat).

Tulevikutrendid ja riskid

2018. 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.

Grupi struktuur

Trigon Capital Grupi moodustavad emaettevõtte, AS Trigon Capital (Eesti) tütarettevõtted ja partnerid. 2017. aastal omas emaettevõtte Eestis 100% järgnevaid tütarettevõtteid: AS Trigon Property Advisors, OÜ Sunny Trading, Trigon Fashion Outlets 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 61% osalus firmas Trigon Asset Management (Eesti), 50,04% osalus Rosamil OÜ-s, 57,64% osalus firmas Trigon KMI Holding OÜ (Eesti) ja 77,3% osalus Trigon Venture OÜ-s ja 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.



Joakim Johan Helenius
Juhatuse liige

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne**Konsolideeritud finantsseisundi aruanne***tuhandetes eurodes*

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	4	999	539
Nõuded ja ettemaksed	5	2 202	2 313
Käibevara kokku		3 201	2 852
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	6	1 090	1 878
Müügijootel finantsvarad	7	54	237
Investeeringud sidusettevõtetele	8	5 217	7 804
Kinnisvarainvesteeringud	9	11 280	11 830
Materiaalne põhivara		67	108
Põhivara kokku		17 708	21 857
VARAD KOKKU		20 909	24 709
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	11	2 238	2 247
Võlad hankijatele		68	23
Maksuvõlad		68	135
Viitvõlad	12	344	772
Lühiajalised eraldised	13	288	381
Muud lühiajalised kohustused	14	510	282
Lühiajalised kohustused kokku		3 516	3 840
Pikaajalised kohustused			
Pikaajaline eraldis	13	147	300
Pikaajalised kohustused kokku		147	300
KOHUSTUSED KOKKU		3 663	4 140
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	23	3 694	3 693
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital	15	173	173
Ülekurs		3 759	3 759
Kohustuslik reservkapital		13	13
Oma osad	15	-3 512	0
Realiseerimata kursivahed		-1 908	-2 030
Jaotamata kasum	22	15 027	14 961
OMAKAPITAL KOKKU		17 246	20 569
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		20 909	24 709

Lisad lehekülgedel 9 – 46 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M-A
 Kuupäev/date 28.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes

	Lisa	2017	2016
Äritulud			
Müügitulud	16	3 157	2 341
Muud äritulud	17	370	731
Äritulud kokku		3 527	3 072
Ärikulud			
Tööjõukulud	18	-661	-878
Mitmesugused tegevuskulud	19	-1 467	-1 957
Muud ärikulud	20	-256	-75
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-41	-42
Ärikulud kokku		-2 425	-2 952
Ärikasum		1 102	120
Tulud ja kulud investeeringute ümberhindlusest ning müügist			
Sidusettevõtete ümberhindlus	8	-810	-444
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	9	213	-3 973
Müügiootel finantsvarade väärtuse kasv/langus	7	47	-398
Tütarettevõtete müügist saadud kasum	23	76	28
Tulud ja kulud investeeringute ümberhindlusest ning müügist kokku		-474	-4 787
Intressi- ja muud finantstulud		11	18
Intressi- ja muud finantskulud	21	-89	-204
Netokasum valuutakursi muutusest		6	30
Kokku finantstulud ja -kulud		-72	-156
Kasum/-kahjum enne tulumaksu		556	-4 823
Tulumaks	22	-78	870
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum		478	-3 953
Emettevõtte omanike osa puhaskasumist/-kahjumist		186	-3 174
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist/-kahjumist		292	-779
Muu koondkasum/-kahjum:			
Kirjed, mida hiljem teatud juhtudel klassifitseeritakse kasumiaruandesse			
Realiseerimata kursivahed		-110	402
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum		368	-3 551
Aruandeaasta koondkasumi jaotus:			
Emettevõtte omanike osa koondkasumist/-kahjumist		308	-2 933
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist/-kahjumist		60	-618
		368	-3 551

Lisad lehekülgedel 9 – 46 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tubandetes eurodes</i>	Aksia- kapital	Üle- kurss	Oma osad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Aksia- optsoonid	Realiseeri- mata kursi- vahed	Jaota- mata kasum (lisa 22)	Emaette- võtte omanikele kuuluv omakapital	Mittekont- rolliv osalus	KOKKU oma- kapital
Seisuga 31. detsember 2015	173	3 759	0	13	21	-2 271	18 135	19 830	1 102	20 932
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	0	-21	0	-3 174	-3 195	-779	-3 974
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	241	0	241	161	402
2016. aasta koondkasum/- kahjum	0	0	0	0	-21	241	-3 174	-2 954	-618	-3 572
Mittekontrolliva osaluse tekkimine äriühendusest	0	0	0	0	0	0	0	0	3 019	3 019
Tehingud mittekontrolliva osalusega	0	0	0	0	0	0	0	0	190	190
Seisuga 31. detsember 2016	173	3 759	0	13	0	-2 030	14 961	16 876	3 693	20 569
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	0	0	186	186	292	478
Muu koondkasum/- kahjum	0	0	0	0	0	122	0	122	-232	-110
2017. aasta koondkasum	0	0	0	0	0	122	186	308	60	368
Vähemusosaluse väljaostmine	0	0	-3 512	0	0	0	0	-3 512	0	-3 512
Tehingud mittekontrolliva osalusega	0	0	0	0	0	0	0	0	66	66
Dividendide väljamaks	0	0	0	0	0	0	-120	-120	-125	-245
Seisuga 31. detsember 2017	173	3 759	-3 512	13	0	-1 908	15 027	13 552	3 694	17 246

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

Lisad lehekülgedel 9 – 46 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>tubandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Rahavoog äritegevusest			
Puhaskahjum / -kasum		478	-3 953
Kulum ja väärtuse langus ning põhivara mahakandmine		41	42
Kahjum investeeringute ümberhindlusest	7, 8	687	814
Antud laenude ja nõuete ümberhindlus		-350	-104
Aktsioptsioonid	15	0	-21
Intrassitulu		-11	-18
Intrassikulu		89	196
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	9	-213	3 973
Tulumaks		78	0
Muutused äritegevusega seotud nõuetes ja kohustustes:			
Nõuete muutus		-353	-540
Kohustuste muutus		-34	-939
Äritegevusest genereeritud rahavoog		412	-550
Makstud intressid ja muud finantskulud		-89	-196
Rahavood äritegevusest kokku		323	-746
Rahavood investeerimistegevusest			
Müügiootel finantsvarade müük	7	15	3
Osaluse müük tütarettevõttes	23	149	145
Osaluse soetamine sidusettevõttes	8	-88	0
Osaluse müük sidusettevõttes	8	144	2 687
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9	-2	-25
Antud laenud	5, 6	-95	-153
Antud laenude tagasimaksed	5, 6	296	107
Rahavood investeerimistegevusest kokku		419	2 764
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	41	0
Saadud laenude tagasimaksed	11	0	-2 407
Makstud dividendid		-245	0
Makstud tulumaks	22	-78	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-282	-2 407
Raha ja ekvivalentide muutus		460	-390
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	539	924
Raha ja raha ekvivalentide muutus		460	-390
Valuutakursi muutuste mõju		0	5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4	999	539

Lisad lehekülgedel 9 – 46 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials M.M.
 Kuupäev/date 25.06.18
 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, portfelliholduse 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 Pärnu mnt 18, Tallinn.

AS Trigon Capital juhatus kinnitas ja allkirjastas käesoleva konsolideeritud majandusaasta aruande 25. juunil 2018. 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 õiglasest väärtusest muutusega läbi koondkasumiaruande, müügiotel finantsvarad, investeringud sidusettevõtetesse ja kinnisvarainvesteeringud.

2017. 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 käsitlus on kirjeldatud lisa 2.

Trigon Capital AS-i ainuaktsionäriks on Joakim Helenius Trust Managers Ltd.

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 lisa 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 grupisisesed 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 õiglase väärtuse läbi kasumiaruande, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse kasumiaruandes real "netokahjum valuutakursi muutusest". Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid, mis klassifitseeritakse müügiotel 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 tehingupäeval valitsevate määrade kumulatiivse mõju mõistlikuks ümardamiseks, millisel juhul tulud ja kulud konverteeritakse tehingu toimumise kuupäeval 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M-A
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

- õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenu ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiototel 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 õiglasel 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. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Finantsvaradena õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse finantsvarasid, mida nende esmasel kajastamisel on määratletud õiglasel 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 2017. ja 2016. aastal klassifitseerinud sidusettevõtte õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande kui õiglase väärtuse on leitav ning usaldusväärset hinnatav (lisa 8).

Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad võetakse algselt arvele väärtuspäeval nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstud või saadud tasu õiglase väärtuse (ei sisalda tehingukulud). Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse antud kategoorias finantsvarasid nende õiglasel 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 määramiseks 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 õiglasel 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 õiglasel väärtuses koos tehingukuludega. Pärast esmast arvelevõtmist kajastab Grupp laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu 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. Müügiototel finantsvarad

Müügiototel 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. Müügiototel 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 aktiivsel 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 investeringu õiglase väärtuse kohta. Neil väga harva esinevatel juhtudel, kui omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeringute õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt mõõta ja selliste omakapitaliinstrumentidega seotud tuletisinstrumentidesse, mida tuleb arveldada noteerimata omakapitaliinstrumentide üleandmise teel, kajastatakse need investeringud soetusmaksumuses (millest on maha arvatud väärtuse languse katteks tehtud allahindlused).

Müügiotel finantsvaradelt saadavad dividendid kajastatakse kasumiaruandes siis, kui ettevõtte tekib õigus nimetatud dividende 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.

Nõuete ja laenu hindamisel on iga nõude laekumist individuaalselt hinnatud, võttes arvesse kogu nõude teise osapoole maksevõime kohta teada olevat informatsiooni. Grupp hindab, kas on ilmnenud objektiivseid asjaolusid, mis viitaks väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: teise osapoole finantsraskused, pankrot või võimetus täita oma võlakohustusi Grupi ees. Nõuete väärtuse vähenemise arvestamiseks on hinnatud nõuete laekumise tõenäosust järgnevatel perioodidel ning eeldatavate laekumiste diskonteeritud nüüdisväärtust, 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 nüüdisväärtuse vahel. Vähenenud väärtusega nõuded hinnatakse finantsseisundi aruandes alla nende kaetava väärtuseni ning nõuete väärtuse vähenemise kulu kajastatakse koondkasumiaruandes.

Juhul, kui nõuete hindamise aluseks olevad asjaolud muutuvad (nt. kliendi krediidiireitingu 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 võlainstrumenti 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 muutuvale 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 aktsiatest 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 õiglase väärtuse 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 õiglase 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 vähenemisena. 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 meetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit).

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 toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitgevust.

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

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate 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 akumuleeritud 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 akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused.

1.10.2. Amortisatsiooni arvestus

Kõigi materiaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestatakse lineaarse meetodi järgi arvestades vara tegelikku kasulikkust 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 "müügiootl 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

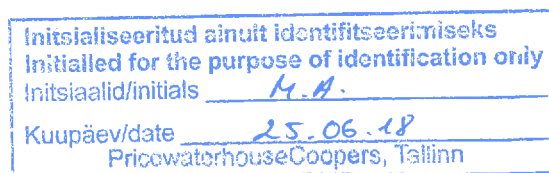
Kapitalirenti kajastatakse finantsseisundi aruandes vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile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

Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse samaselt 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.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna.

1.11.2 Grupp kui rendileandja

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



1.12. Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, vütvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud 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 nüüdsväärtus). Eraldise muutus kajastatakse raamatupidamise perioodi kuluna.

Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kulude katteks.

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

Tingimuslikud kohustised võivad ajas muutuda esialgselt ootusest erineval viisil. Seetõttu hinnatakse neid järjepidevalt tuvastamaks, 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.

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

1.15. Varade ja kohustiste saldeerimine

Finantsvarad ja –kohutused saldeeritakse ainult juhul, kui selleks on juriidiline alus ning nimetatud summad kavatsetakse 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 väärtpaberiportfellide valitsemistasudest, maakleritasudest 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 õiglases 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. Investeeringufondide 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 tulused ja kulused) 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 tehtud kulused ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulused 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 korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemise intressimäära meetod on finantsvara või –kohustuse korrigeeritud 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.

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M-A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta (kui tütarettevõtte tasub dividendidelt tulumaksu, siis ematettevõtte võib maksta dividende aktsionäridele edasi maksuvabalt). Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

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 omapärast 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 tütarettevõtjate 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 tütarettevõtted, ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega.

Välismaal asuvates tütarettevõtetes kajastatakse edasilükkunud tulumaksukohustust ja -vara bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse finantsseisundi aruandes ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksusummad. 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 maksumääraral, 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 ja Venemaal maksustatakse ettevõtte poolt teenitud kasum 20%-lise määraga ja Horvaatias rakendatakse 12 ja 18%-list tulumaksumäära. 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 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M-H-
Kuupäev/date 25.06.18
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).

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.
- Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, 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 krediitkvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas 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.
- Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Grupp hindab, et IFRS 9 ei avalda olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse oluliselt kõrge reitinguga krediitiasutustes.

IFRS 16 “Rendilepingud” (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

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. Seisuga 31.12.2017 on Grupil

pikaajalisi rendikohustusi summas 574 tuhat eurot (lisa 10), mis seisuga 01.01.2019 kajastatakse varades ja kohustustes ning seega suurendab selle summa võrra Grupi bilansimahtu.

“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Info avalikustatakse lisa 11.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

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 ebaoluliseks, kuna lepingud klientidega on üldiselt tähtjatud ning seega on raske klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutusi kapitaliseerida ja hiljem amortiseerida.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

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 pakkimise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetset ajahetket 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.

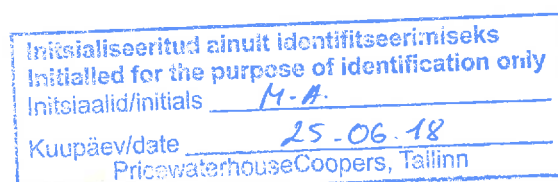
Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

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. Valdavad, 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 emettevõtte 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 pakkimise suhtest vastavat tüüpi kinnisvarainvesteeringute osas, intressimääradest 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 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 lisas 9):

Kinnisvarainvesteering	31.12.2017	31.12.2016	Neto kasum /(kahjum)
<i>tuhandetes eurodes</i>			<i>2017</i>
Maa Tosnos	2 000	2 000	213
Maa Rae vallas	6 050	6 048	0
Maa Saaremaal	0	552	0
Tallinna Vanalinna korterid	3 050	3 050	0
Härgla Mõis	180	180	0
Kokku	11 280	11 830	213

2017. aastal hindas juhtkond Tosno maa väärtuseks 2 000 tuhat eurot (2016: 2 000 tuhat eurot). Kuigi maa väärtus jäi 2017. aastal samale tasemele kui 2016. aastal, tekkis kursikõikumiste tõttu üleshindlus summas 213 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. Seisuga 31.12.2017 oli juhtkonna hinnangul Tosno maa väärtuseks 2 000 (31.12.2016: 2 000) tuhat eurot ning seega on aruandeaastal nimetatud investeeringu ümberhindlusest kasumit/kahjumit ei saadud (2016: kahjum 3 506) tuhat eurot, millest ümberhindluse kasum on 213 (2016: kahjum 3 973) tuhat eurot ning kursimuutuse negatiivne mõju on samuti 213 (2016: positiivne mõju 467) tuhat eurot (vaata lisa 9). Tosno maa väärtus seisuga 31.12.2017 on 3,48 EUR/m² (seisuga 31.12.2016: 3,48 EUR/m²).

Juhtkonna hinnangul Harjumaa ja Rae valla kinnistute turul märkimisväärsed muudatusi 2017. aastal toimunud ei ole ja sellest tulenevalt baseerub hinnang 2016. aasta hindamisele. Juhatuse otsustas 2017. aastal jätta Rosamil OÜ-le kuuluva kinnisvara samasse väärtusesse, mis oli 2016. aastal (6 048 tuhat eurot), lisada juurde kapitaliseeritud kulutused summas 2 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 31.12.2017 saadi kinnisvara väärtuseks kokku 6 050 tuhat eurot, müügiperioodiks on planeeritud kuni 2 aastat ning diskontomäärana kasutati 15%.

Kuna 2016. aastal Harjumaa ja Rae valla kinnistute turul märkimisväärsed muudatusi toimunud ei ole, siis sellest tulenevalt baseerub hinnang 2015. aasta hindamisele. Juhatuse 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. Seisuga 31.12.2016 saadi kinnisvara väärtuseks kokku 6 048 tuhat eurot, müügiperioodiks on planeeritud kuni 2 aastat ning diskontomäärana kasutati 15%.

Maa Saaremaal oli seisuga 31.12.2016 hinnatud juhatuse hinnanguga võrreldavate tehingute baasil. Seisuga 31.12.2016 on Saaremaa maa väärtus 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. 2017. aastal anti antud maa üle endistele Trigon Capital AS-i vähemusaksionäridele oma osade tagasiostmise käigus (Lisa 15).

Seisuga 31.12.2017 kuulub Grupi ettevõtetele kokku 5 (31.12.2016: 5) korterit Tallinna Vanalinnas. Vanalinna korterid on seisuga 31.12.2017 hinnatud juhtkonna poolt võrreldavate tehingute baasil 3 050 (31.12.2016: 3 050) tuhande euro väärtusele. 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 2017. ja 2016. 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H-M
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna 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 1 110 (2016: 1 165) tuhat eurot. Kui kinnisvarainvesteeringute turuhinnad muutuksid 10% madalamaks, tooks see kaasa kahjumi summas 1 128 (2016: 1 165) 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, Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS, Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I, KMI Partners OÜ. Nimetatud sidusettevõtete hindamismeetodid on kirjeldatud käesoleva lisa punktis 2.2.2.

2.2. Müügioteel 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 Venemaa Top Picks Fond) või viimane avalikustatud fondiosaku puhaskväärtus (Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I, Martinson Trigon AS). Trigon Wood OÜ-l on 59,62% osalusega tütarettevõtte Skano Group AS ja 51,91% osalusega tütarettevõtte Trigon Property Development AS, mille aktsiad on börsil noteeritud, seega leitakse investeeringu õiglase väärtus Trigon Wood OÜ-sse kasutades selle tütarettevõtete bilansipäeva ostupakkumise hindu.
- Trigon Hartwall Ukrainian Properties 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 Korteriid 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 31.12.2017 seisuga, kuna võrreldes soetushetkega ei ole Tallinna piirkonna tehinguhindades olulisi muutusi toimunud. Kinnisvara hakatakse arendama 2018. 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. Müügioteel finantsinvesteeringud

Agromino A/S

2017. aastal anti investeering Agromino A/S-i (endine nimi Trigon Agri A/S) üle endistele Trigon Capital AS-i vähemusaktsionäridele oma osade tagasiostmise käigus (2016. aastal Trigon Capital AS osalus 0,59%).

Põllumajandusvaldkonna ettevõttesse Trigon Agri A/S tehtud investeeringu õiglase väärtuse hindamise puhul on 2016. aastal 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) aktsia kohta (allikas: Bloomberg) – kuna tegemist on aktiivselt kaubeldava aktsiaga. 2016. aastal on kajastatud müügioteel finantsinvesteeringusse tehtud investeeringu väärtuse muutusest saadud kahjumi Trigon Agri investeeringult summas 394 tuhat eurot (lisa 7).

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.

AS-i Trigon Capital 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Sidusettevõtete hindamismeetodid:

Sidusettevõtte:	Investeeringu bilansiline maksumus (lisa 8, tuhandetes eurodes)		Kasutatud hindamismeetod	Õiglase väärtuse hierarhia tase
	31.12.2017	31.12.2016		
Kinnisvara arendus:				
Chester Universal OÜ	-	2 671	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
TC Valkeasaari Development Ltd	2	2	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
Padula Property OÜ	-	98	Võrreldavate tehingute- või varaobjektide hind	2
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	3 439	3 343	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	2
Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS	211	285	Soetusmaksumus*	-
KMI Partners OÜ	592	736	Viimane avalikustatud tehinguhind	3
Sääse Korterid OÜ	212	155	Võrreldavate tehingute- või varaobjektide hind	2
Põllumajandus:				
Trigon Mozagri SPV OÜ	387	387	Viimane avalikustatud tehinguhind	3
Muud:				
Trigon Wood OÜ	374	127	Börsihind**	1
Kokku	5 217	7 804		

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

**Trigon Wood OÜ väärtus vastavalt börsihinnale - 31.12.2017 Trigon Property Development AS ostupakkumine 0,550 EUR/tk (31.12.2016: 0,592 EUR/tk) ja AS Skano Group ostupakkumine 0,616 EUR/tk (31.12.2016: 0,455 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 jaekaubandusettevõtete, eesmärgiga jõuda rendilepinguteni kaubanduspargi esimese faasi osas, mis võimaldaks alustada ehitustegevusega Chester Universal OÜ omandis oleval territooriumil. 2016. aastal jätkati läbirääkimisi kohalike ning välismaiste jaekaubandusettevõtete, 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 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 müügihindade 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.

2017. aastal anti investeering Chester Universal OÜ-s üle endistele Trigon Capital AS-i vähemusaktsionäridele oma osade tagasiostmise käigus (lisa 15).

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. H.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 elumumaad Viimsi vallas. Ettevõtte on ehitanud 3 ridamaja Laaneveere teel, Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal ning 2017. aastal tegeleti ettevalmistavate tegevustega järgmise 4 ridamajast koosneva etapi alustamiseks. 2018. aasta alguses alustati neljanda ridamaja ehitusega. Kõigis kolmes valminud ridaelamus on 14 korterit. Aruandeperioodil müüdi ridaelamutest 8 korterit (2016: 17 korterit). Käesoleva aruande koostamise hetkeks on kõik korterid valminud majadest müüdud.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud väliste ekspertide hinnanguid. 31.12.2017 ja 31.12.2016 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus baseerub sõltumatute osapoolte vahelisel turutehingul, mis teostati 2013. aastal ning mille osas on 2017. ja 2016. aastal arvesse võetud võimalikke muutusi kinnisvaraturul. Kinnisvaraturu muutuste mõju 31.12.2017 ja 31.12.2016 seisuga õiglase väärtuse määramisel ei olnud juhatuse hinnangul oluline. Trigon Capital ASi osaluse väärtus KMI Partners OÜ-s (läbi Trigon KMI Holding OÜ) on 592 (31.12.2016: 736) tuhat eurot. Väärtus vähenes, kuna KMI Partners OÜ ostis tagasi oma osasid.

Trigon Wood OÜ

Trigon Wood OÜ hindamise aluseks ettevõtte börsil noteeritud tütarettevõtete AS Trigon Property Development ja AS Skano Group aktsiate ümberhindlusega turuhind seisuga 31.12.2017. Trigon Wood OÜ omab seisuga 31.12.2017 51,91% AS Trigon Property Developmentist ja 59,62% AS Skano Groupist (seisuga 31.12.2016 mõlemad 59,62%). AS Trigon Property Development ja AS Skano Group investeeringu hindamiseks on kasutatud Nasdaq Tallinna börsi 2017. aasta sulgemiskursse, mis on vastavalt 0,550 eurot ja 0,616 eurot aktsia kohta (2016: 0,592 eurot ja 0,455 eurot aktsia kohta). Käesolevas aruandes on kajastatud sidusettevõttesse tehtud investeeringu väärtuse muutusest aruandeperioodil saadud kasumit Trigon Wood investeeringult 242 (2016: kahjumit 261) tuhat eurot (lisa 8).

Trigon MozAgri SPV

AS-le Trigon Capital kuulub 2014. aasta juunis loodud holdingettevõttest Trigon MozAgri SPV OÜ 33,33%. Seisuga 31.12.2017 oli viimati mainitud osahing teinud investeeringu Mozambiigis asuvasse ettevõttesse Mocotex S.A. summas 1 118 (31.12.2016: 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 investeeringu väärtuseks seisuga 31.12.2017 387 (31.12.2016: 387) tuhat eurot.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I

Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi (Fond) osakute õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud osakute arv ning nende puhasväärtus, mis on avalikustatud Fondi kodulehel, bilansipäeva seisuga. 31.12.2017. a seisuga on emiteeritud 1 094 436 (31.12.2016: 1 094 436) fondiosakut, millest AS-le Trigon Capital kuulub 268 667,287 (31.12.2016: 268 667,287) osakut. Seisuga 31.12.2017 oli fondiosaku puhasväärtuseks 12,801 (31.12.2016: 12,443) eurot. Nende andmete põhjal on AS-le Trigon Capital kuuluvate fondiosakute bilansiliseks väärtuseks seisuga 31.12.2017 3 439 (31.12.2016: 3 343) tuhat eurot. Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud „Investeerimisfondide vara puhasväärtuse määramise korrast”, AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest.

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

Fondi osaku puhasväärtus saadakse osakute kogupuhasväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud osakute arvuga.

Fondi varade ja kohustuste üle peetakse arvestust Horvaatia kunades. Osaku puhasväärtust väljendatakse eurodes. Osakuomanike kasum või kahjum kajastub osaku puhasväärtuse muutuses.

Trigon Hartwall Ukrainian Properties 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

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Intsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 ja 31.12.2017.

Lähtuvalt Ukraina poliitilistest ja makromajanduslike riskidest (vt lisa 3.6) on keeruline mõistliku kulu ja pingutusega määrata kinnisvara õiglast väärtust 31.12.2017 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 2016. ja 2017. aastal kajastada kinnisvara soetusmaksumuses, mida korrigeeriti valuutakursi muutuse mõjuga.

Seisuga 31.12.2017 oli kinnisvara väärtus Trigon Hartwall Ukrainan Properties AS bilansis 1 529 (2016: 1 801) tuhat eurot.

Teistesse sidusettevõtetesse (TC Valkeasaari Development Ltd) 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 analüüsid ning prognoosid 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 22).

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

Investeeringuettevõtte on (majandus)üksus, mis:

- (a) saab ühelt või mitmelt investorilt rahalised vahendid eesmärgiga osutada sellele investorile (nendele investoritele) investeeringute valitsemise teenuseid;
- (b) kinnitab oma investorile, 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 investeeringute tasuvust õiglase väärtuse alusel.

AS Trigon Capital juhatus hindab, et tegemist ei ole investeerimisettevõttega, kuna emettevõtte ei saa investoritelt vahendeid eesmärgiga osutada sellele investorile investeeringute 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 kontsentreerimisega, krediidirisk ja risk, mis on seotud muutustega globaalsetel krediititurgudel.

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.

Finantsinstrumendid kategooriate järgi:

Varad bilansis	Laenud ja nõuded (lisa 5 ja 6)	Õiglasest väärtuses varad läbi kasumiaruande (lisa 8)	Müügiootel (lisa 7)	Kokku
31. detsember 2017				
Müügiootel finantsvarad (Lisa 2.2)	0	0	54	54
Nõuded klientidele ja muud nõuded, va ettemaksed	3 043	0	0	3 043
Õiglasest väärtuses finantsvarad läbi koondkasumiaruande	0	5 217	0	5 217
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 4)	999	0	0	999
Kokku	4 042	5 217	54	9 313
31. detsember 2016				
Müügiootel finantsvarad (Lisa 2.2)	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	7804
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 4)	539	0	0	539
Kokku	4 453	7 804	282	12 539
Kohustused bilansis		Muud finantskohutused jääkväärtuses		Kokku
31. detsember 2017				
Saadud laenud (Lisa 11)			2 238	2 238
Võlad hankijatele ja muud võlad (Lisa 12, 14)			578	578
Kokku			2 816	2 816
31. detsember 2016				
Saadud laenud (Lisa 11)			2 247	6 786
Võlad hankijatele ja muud võlad (Lisa 12,14)			304	304
Kokku			2 551	7 090

3.1. Tururisk

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

AS Trigon Capital Grupi ettevõtte ei oma aktiivselt kaubeldavat väärtpaberiportfelli, mistõttu tururiski mõju Grupi tegevusele on limiteeritud. Erandina on 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 muutmise risk. Samuti mõjutavad kaudselt

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M-H
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Grupi tegevust intressirisk ja valuutakursside muutumise risk, kuna neilgi faktoritel on osa investorite aktiivsuse määramisel. Grupi kinnisvaraprojektid on avatud ka poliitilisele riskile.

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), müügioteel 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 jäagilt ja üleöödeposiididelt, mille määrad sõltuvad üldistest muutustest turuintressimäärades ja ei ole pikaajaliselt fikseeritud. Seisuga 31.12.2017 olid kehtivad intressimäärad järgmised: arvelduskonto 0,01% (2016: 0,01%), üleöödeposiidid eurodes 0,05% (2016: 0,05%). Lühiajalisi deposiite eurodes seisuga 31.12.2017 ega 31.12.2016 ei olnud.

Grupi saadud laenud on järgmised:

tuhandetes eurodes

Laen Swedbankist	Maksmiseks 12 kuu jooksul	Maksmiseks peale 12 kuud	Laenude lõpptähtajad	Keskmine sisemine intressimäär
31. detsember 2017	2 197	0	Aprill 2018	4,00%
31. detsember 2016	2 197	0	Veebruar 2017	3,55%

2017. aastal Swedbank AS-le makstud intressikulu oli kokku 89 (2016: 197) tuhat eurot (lisa 21). Seisuga 31.12.2017 seisuga on laenu keskmine intressimäär 6 kuu EURIBOR + 4,00% (31.12.2016: 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 2017 oleks kõigi teiste muutujate samaks jäämise korral puhaskasum olnud 2 (2016: 4) tuhat eurot suurem/väiksem kõrgema/madalama muutuva pangalaenu intressimäär tulemusel. Bilansipäevajärgselt on Sunny-Trading OÜ laenu tagasimakse tähtaega pikendatud kuni oktoobrini 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 Valuutapositsioonid lisa 25).

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

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 krediitireitinguid ning väliseid krediitireitinguid Trigon Capital Grupi tegevuspartneritele saadaval ei ole, seega kasutatakse krediidiriski hindamisel ületähtaegsete nõuete indikatsiooni. Nõuete krediitlikvaliteedi kohta leiab täpsemat infot lisadest 5 ja 6.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials M-H
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Grupi avatus võimalikule krediidiriskile finantsseisundi aruande päeva seisuga oli 4 042 (31. detsember 2016: 4 451) 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 31.12.2017:

Kohustused <i>tuhandetes eurodes</i>	Maksmiseks 1-12 kuu jooksul	Maksmiseks 12-36 kuu jooksul
Lühiajaline laenukohustus	2 238	0
Viitvõlad	344	0
Võlad hankijatele	68	0
Muud lühiajalised kohustused	510	0
Maksuvõlad	68	0
KOKKU maksmiseks	3 228	0
Varad <i>tuhandetes eurodes</i>	Laekuvad/realiseeruvad 1-12 kuu jooksul	Laekuvad/realiseeruvad 12-36 kuu jooksul
Raha ja pangakontod	999	0
Nõuded ostjatele	998	0
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	135	0
Muud lühiajalised nõuded	149	0
Antud laenud	806	0
Maksude ettemaksed	1	0
Pikaajalised nõuded	0	1 088
Tagatisdeposiidid	0	2
KOKKU nõuded	3 088	1 090

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

Ülal tabelis on toodud laenukohustus bilansilises väärtuses. Grupi emattevõtte juhtkonna parima teadmise kohaselt tuleb laenulepingutelt järgneval perioodil tasuda intresse summas 80 (31.12.2016: 89) tuhat eurot ning laenude kehtivad intressimäärad on 6 kuu EURIBOR+4,00% (31.12.2016: 6 kuu EURIBOR+3,55%). Järgneva

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. H.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

12-36 jooksul tuleb juhtkonna parima teadmise kohaselt hetkel kehtivate laenulepingute kohaselt tasuda intresse summas 0 (31.12.2016: 30) tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2017 on Grupi käibekapital negatiivne summas 218 (31.12.2016: 988) tuhat eurot. Osaliselt on see tingitud AS Trigon Capitali ning Grupi ettevõtte Sunny Trading OÜ laenuühataja saabumisest 2018. aastal (31.12.2016: laenuühataja saabumisest 2017. aastal), mistõttu on ligikaudu 2,2 (31.12.2016: 2,2) miljoni eurone laenukohustus kajastatud lühiajalisena. Bilansipäevajärgselt on laenu tagasimakse tähtaega pikendatud kuni 30.10.2018. Grupp kavatseb osaliselt maksta laenu tagasi läbi varade realiseerimise ning ülejäänud laenu pikendada (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

Investeeringuühikonnaga seotud riskid

Grupi investeeringud on seotud Kesk- ja Ida-Euroopaga, mida peetakse kõrgema riskitasemega regiooniks. Tasub tähele panna, et investorite meelsus võib regiooni suhtes kiiresti muutuda ning see omab selgelt mõju Grupi majandustulemustele ja nõuab, et Grupp kohandaks pidevalt omalt poolt pakutavate investeeringutoodete valikut investoritele. 2013. aasta lõpus alanud Ukraina kriis avaldas negatiivset mõju Grupi investeeringutele Ukrainas ja Venemaal. Hetkel on sealne olukord siiski stabiliseerunud.

Nendest riskidest lähtuvalt on Grupp pidevalt korrigeerinud oma investeeringutoodete valikut klientidele, laiendanud oma kliendibaasi ning liikunud selgelt tuluallikate diversifitseerimise suunal. Grupp on osaliselt väljunud projektidest, mis omavad suurt avatust Venemaa ja Ukraina riskidele ning plaanib ka edaspidi väljuda vähemperspektiivikatest investeeringutest eelkõige Ukrainas ja Venemaal, eeldusel et saavutatav hind on juhatuse hinnangul mõistlik. Grupp on aktiivselt edasi liikumas uute projektidega valdkondades, kus omatakse kogemust (peamiselt kinnisvara ja põllumajanduse otseinvesteeringute valdkonnas), mis tooks tulusid ja 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 investeeringute 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 mahus adekvaatselt reageerida. Selle paindlikkuse selgemaks tõestuseks on Grupi edukas tegevus finantskriisi-järgsetel aastatel, mille jooksul vähendati väga suures mahus 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 investeeringute, eriti aktsiafondide ja muude aktsiainvesteeringute, nõustamise või haldamisega. Lisaks on Grupp teinud pikaajalisi finantsinvesteeringuid piirkonna ettevõtetesse, mille väärtus sõltub lisaks iga ettevõtte spetsiifilistele faktoritele olulises osas ka 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 vahese korrelatsiooniga (näiteks Eesti, Horvaatia ja Venemaa). Kinnisvaraga seotud riskide osas vaata ka lisa 2.1 toodud kvantitatiivseid näitajaid.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.H.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

3.8. Omakapitali riskide juhtimine

Grupi eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Grupi võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks aktsionäride investeeringu tootlust kasutades vajadusel 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 2017. 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 2017 ja 31. detsember 2016 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised, mistõttu juhatuse hinnangul nende bilansiline väärtus on lähedane nende õiglasele väärtusele. Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud õiglases väärtuses (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>	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	3	3
Arvelduskonto pangas	996	536
	999	539

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

<i>tubandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Aa3	920	485
Baa3	1	1
Baa1	26	0
Reitinguta	49	50
Kassa	3	3
	999	539

Keskmine arvelduskonto intressimäär oli 2017. aasta lõpu seisuga 0,01% (2016. 0,01% p.a.).

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

<i>tubandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ostjatele	998	940
<i>sh Grupi poolt valitsetavatele fondidele (baldus- ja edukustasu ning teenustasud)</i>	526	525
<i>sh nõuded munde osutatud teenuste (ettevõtete nõustamine) eest</i>	472	415
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	135	127
Antud laenud	806	987
Muud lühiajalised nõuded	149	109
Ettemaksed	113	113
Maksude ettemaksed	1	37
	2 202	2 313

31.12.2017 seisuga nõuetest ostjatele kogusummas 998 tuhat eurot (31.12.2016: 940 tuhat eurot) on üle tähtaja läinud nõudeid summas 759 tuhat eurot (31.12.2016: 832 tuhat eurot). Kuigi klientidel on oluline netovara, on

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 15.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

nõudeid 2017. aastal alla hinnatud summas 14 (2016: 73) tuhat eurot. Allahindlused kajastuvad kasumiaruandes Muude ärikulude all, lisa 20.

Nõuete eeldatav lackumine

tuhandetes eurodes

1-6 kuud

6-12 kuu

	31.12.2017	31.12.2016
1-6 kuud	516	135
6-12 kuu	482	805
	998	940

Tulevaste perioodide kulude ettemaksed summas 135 (2016: 127) tuhat eurot sisaldab ettemakseid kindlustuse, rendi- ja reisikulude eest, samuti ettemakseid Finantsinspeksioonile 2018. aasta järelevalvetasude eest.

Seotud osapoolle TC Valkeasaari Development Ltd on antud laenu summas 1 718 (31.12.2016: 1 986) tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 31. detsember 2019. a. Tegemist on netoinvesteeringu osaga, mistõttu ei arvestata laenult intressi. Antud laenule on tehtud 31.12.2017 seisuga allahindlus summas 1 133 (31.12.2016: 1 166) tuhat eurot, laenu bilansiline väärtus koos allahindlusega on 31.12.2017 seisuga 585 (31.12.2016: 820) tuhat eurot. Aruandeaastal tehtud allahindluse tühistamine summas 33 (2016: allahindluse tühistamine 104) tuhat eurot on kajastatud kasumiaruandes Muude ärituludena (vt lisa 17). 2017. aastal tagastati antud laenu summas 268 (2016: 0) tuhat eurot. 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 31.12.2017 oli kogusummas 488 (31.12.2016: 832) tuhat eurot, mis sisaldab 2017. aastal tehtud allahindlust 14 (2016: 73) tuhat eurot. Nõuded seotud osapoolte vastu vt lisa 24.

Aruandeperioodil on antud jooksvalt laenusid summas 95 (2016: 147) tuhat eurot, et lühiajaliselt finantseerida sidusettevõtete majandustegevust ja tagada nende likviidsus. Aruandeperioodil tagastatud laenude summa on 296 (2016: 101) tuhat eurot, mis sisaldab ka eelpool kirjutatud TC Valkeasaari Development Ltd laenu tagastust.

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 on kõikide nõuete alusvaluutaks euro.

Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu (lisa 26)

Tagatisdeposiidid

	31.12.2017	31.12.2016
Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu (lisa 26)	1 088	1 876
Tagatisdeposiidid	2	2
	1 090	1 878

Pikaajalised nõuded juhtimislepingu alusel seisuga 31.12.2017 kogusummas 1 088 (2016: 1 876) tuhat eurot sisaldab kogunenud nõustamistasu sidusettevõtte vastu juhtimislepingu alusel ning on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades diskonteerimiseks sisemist intressimäära 15% (2016: 15%). Antud nõue kuulub väljamaksmisele peale sidusettevõtte aktsionäridele nende investeeringu väljamaksmist. 2017. aastal suurendati nõuet 100 tuhande euro võrra ning samas hinnati alla edukustasu summas 887 (2016: üleshindlus summas 311) tuhat eurot, mis kajastatakse koondkasumiaruandes tuluna real muud ärikulud (2016: muud äritulud) (vt lisa 20, 17). Kuna vastaspoolel on väga oluline netovara positsioon, siis ei näe juhtkond nõude mittelackumises olulist krediidiriski. Juhtkonna hinnangul realiseerub nõue sidusettevõtte vastu etappide kaupa aastate 2021-2022 jooksul.

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 on kõikide pikajaliste nõuete alusvaluuta euro.

Lisa 7 Müügiotool finantsinvesteeringud

Müügiotool finantsvarade hindamisel kasutatud väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisas 2.2.1.

tuhandetes eurodes

Agromino A/S aktsiad

Trigon Pirita osad

Martinson Trigon AS aktsiad

Trigon Venemaa Top Picks Fond

Õiglases väärtuses finantsvarad kokku

	2017	2016	31.12.2017	31.12.2016
Agromino A/S aktsiad	0,00%	0,59%	0	167
Trigon Pirita osad	2,52%	2,52%	34	34
Martinson Trigon AS aktsiad	5,00%	5,00%	16	32
Trigon Venemaa Top Picks Fond	0,02%	0,02%	4	4
Õiglases väärtuses finantsvarad kokku			54	237

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials M.A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kõikide müügiootel finantsvarade alusvaluuta on euro.

2017. ja 2016. aastal ei lunastanud AS Trigon Capital fondide osakuid. Fondiosakute ümberhindlusest saadi 2016. aastal kasumit summas 2 tuhat eurot. 2017. aastal ümberhindluse kasum/kahjum puudus.

Martinson Trigon ASi aktsiaid lunastati 15 (2016: 3) tuhande euro eest, ümberhindlusest saadi 2016. aastal kahjumit on 5 tuhat eurot, 2017. aastal ümberhindluse kasum/kahjum puudus.

Agromino A/S aktsiate õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 oli 167 tuhat eurot. 2016. aastal saadi aktsiate ümberhindlusest kahjumit 394 tuhat eurot. Antud finantsinvesteeringu alusvaluuta oli Rootsi kroon (SEK). 2017. aastal anti investeering Agromino A/S-i üle endistele Trigon Capital AS-i vähemusaktsionäridele oma osade tagasiostmise käigus (Lisa 2.2.1 ja 15).

Lisa 8 Sidusettevõtted

Seisuga 31.12.2017 oli Trigon Capital Grupil 7 sidusettevõtet.

<i>tubandetes eurodes</i>	Osaluse %	Soetus- maksumus 31.12.2017	Bilansiline väärtus 31.12.2017	Õiglase väärtuse muutus eelmiste perioodide jaotamata kasumis	Õiglase väärtuse muutus 2017. a. kasumiaruandes
1) TC Valkeasaari Development Ltd*	33,33%	2	2	0	0
2) Trigon Wood OÜ	45,18%	812	374	-670	232
3) Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS	18,24%	992	211	-707	-74
4) KMI Partners OÜ	18,93%	3	592	733	0
5) Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	24,55%	2 683	3 439	660	96
6) Trigon Mozagri SPV	33,33%	387	387	0	0
7) Säase Korterid OÜ	19,86%	59	212	153	0
Kokku		4 938	5 217	169	254

* Lisaks omakapitali investeeringule on antud laenu summas 1 718 (2016: 1 986) tuhat eurot (vaata lisa 5), millele on 31.12.2017 seisuga tehtud allahindlus summas 1 133 (31.12.2016: 1 166) tuhat eurot, seega on antud laenu bilansiline väärtus 585 (31.12.2016: 820) 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 3 439 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, aga mitte kontrolli.

2017. aastal anti investeering Chester Universal OÜ-s ja Padula Property OÜ-s üle endistele Trigon Capital AS-i vähemusaktsionäridele oma osade tagasiostmise käigus (Lisa 15).

KMI Partners bilansiline väärtus seisuga 31.12.2017 vähenes võrreldes eelmise aastaga seoses KMI Partners OÜ omakapitali väljamaksmisega.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

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

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

2) Trigon Wood OÜ on valdusfirma, mis omab 59,62%-list osalust AS-is Skano Group (endise nimega AS Viisnurk) ja 51,91%-list osalust AS-is Trigon Property Development. 2017. aastal õiglase väärtuse muutusest saadud kasum summas 232 tuhat eurot oli tingitud Trigon Wood OÜ ühe tütarettevõtte turuhinna kasvust ning samuti Trigon Capital AS osaluse suurendamisest Trigon Wood OÜ-s. 2016. aastal õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum summas 261 tuhat eurot oli tingitud Trigon Wood OÜ tütarettevõtete turuhinna langusest (vt lisa 2.2.2.).

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

6, 7) AS Trigon Capital Grupp omas seisuga 31.12.2016 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 Properties AS (omab kinnisvara Ukrainas)
- Trigon Mozagri SPV OÜ (omab osalust Mocotex SA-s, mis tegeleb puuvilla kasvatamisega Aafrikas)
- Säase Korterid OÜ omab kinnisvara Eestis.

Õiglase väärtuse muutused sidusettevõtetes on kajastatud kasumiaruandes real "Sidusettevõtete ümberhindlus" summas -810 (2016: -444) tuhat eurot. Antud summa sisaldab ka Trigon Capitali vähemusaksionäridele üle antud sidusettevõtete ümberhindluskasumit summas 29 tuhat eurot ning samuti sidusettevõttest laekuva juhtimistasu jagamisest tekkivat kahjumit summas 1 093 tuhat eurot. Sidusettevõtete väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisas 2.2.2.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Intsiaalid/initials M. A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Sidusettevõtete finantsandmed seisuga 31.12.2017:

Sidusettevõtte tuhandetes eurodes	Käibe- vara	Põhi- vara	Varad kokku	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Kohustused kokku	Oma- kapital	Aktisia- /osa- kapital	Tulud 2017	Kulud 2017	Tulumaksu eelne kasum/ -kahjum 2017	Kasum/- kahjum 2017
TC Valkeasaari Development Ltd	343	4 117	4 460	152	2 877	3 029	1 431	2	973	-606	367	367
Trigon Wood OÜ	3 725	8 916	12 641	4 738	4 622	9 360	3 281	229	16 612	-16 966	-354	-406
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	15 505	0	15 505	1 495	0	1 495	14 010	0	0	-204	160	160
Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS	53	1 530	1 583	429	0	429	1 154	117	0	-116	-116	-116
KMI Partners OÜ	2 001	4 112	6 113	27	0	27	6 086	13	1 180	-1 146	34	34
Trigon Mozagri SPV OÜ	0	1 144	1 144	3 060	0	3 060	1 142	8	0	0	0	0
Säase Korterid OÜ	993	0	993	3	0	3	990	13	0	-5	-5	-5

Sidusettevõtete finantsandmed seisuga 31.12.2016:

Sidusettevõtte tuhandetes eurodes	Käibe- vara	Põhi- vara	Varad kokku	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Kohustused kokku	Oma- kapital	Aktisia- /osa- kapital	Tulud 2016	Kulud 2016	Tulumaksu eelne kasum/ -kahjum 2016	Kasum/- kahjum 2016
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 Properties 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
Säase 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 M-A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringult saadud renditulu (lisa 10)	40	40
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-29	-21
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	11	19

Aruandeperioodil toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Saldo perioodi alguses	11 830	9 264
Vähemusaktsioride väljaostuga seoses üle antud kinnisvara (lisa 15)	-552	0
Soetamine	2	25
Lisandunud tütarettevõttega	0	6 048
Kursimuutuse mõju	-213	466
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	213	-3 973
Saldo perioodi lõpus	11 280	11 830
s.h. kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses	11 100	11 650
s.h. kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil	180	180

Seisuga 31.12.2017 on renditulu teenivate kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus 3 050 (2016: 1 337) tuhat eurot.

Seisuga 31.12. 2017 on kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud eelnevatel perioodidel soetatud 5 (2016: 5) korterit Tallinna vanalinnas, Raplamaal asuv Härgla mõis (kõik eelnevad Eestis), maa Rae vallas Harjumaal ja maa Tosnos (St. Peterburgi lähedal, Venemaal). 2017. aastal anti tütarettevõtte Bilarde OÜ, mille kaudu oli investeeritud Saaremaal asuvasse maasse, üle endistele Trigon Capital AS-i vähemusaktsionäridele oma osade tagasiostmise käigus (Lisa 15).

2017. aastal tehti parendustöid kogusummas 2 (2016: 25) tuhat eurot.

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

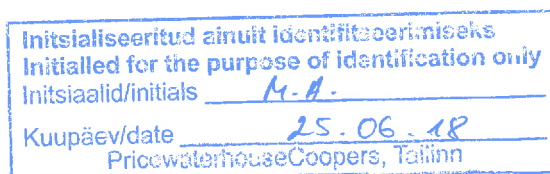
Härgla mõis on seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 kajastatud soetusmaksumuses, millele on juhtkonna hinnangu alusel tehtud 2009. aastal 50% allahindlus kogusummas 180 tuhat eurot, vastavalt üldistele kinnisvaraturu trendidele sarnaste kinnisvaraobjektide osas. Kuna sõltumatu hindaja ega ka juhtkond ei olnud võimelised hindama turuväärtust sarnaste turutehingute puudumise tõttu, kasutatakse soetusmaksumust, millest on maha arvatud allahindlused. Täiendavat allahindlust 2017. ega 2016. aastal juhtkonna hinnangul teha vaja ei ole, samuti puudub juhtkonna hinnangul alus allahindluse tühistamiseks.

31.12.2017 seisuga oli Grupile kuuluvatele Tallinna vanalinna korteritele seatud ühishüpoteek summas 3 298 (31.12.2016: 3 298) tuhat eurot AS-st Swedbank võetud laenu tagatiseks (lisa 11). Tagatiseks panditud korterite bilansiline maksumus oli 31.12.2017 seisuga 3 050 (2016: 3 050) tuhat eurot.

31.12.2017 ja 31.12.2016 seisuga ei olnud ettevõtte sõlminud tehinguid, millega seonduks tulevikukohustusi seoses kinnisvarainvesteeringutega.

Kinnisvarainvesteering	31.12.2017	31.12.2016	Neto kasum / (kahjum)
<i>tuhandetes eurodes</i>			2017
Maa Tosnos	2 000	2 000	0
Maa Rae vallas	6 050	6 048	0
Maa Saaremaal	0	552	0
Tallinna Vanalinna korterid	3 050	3 050	0
Härgla Mõis	180	180	0
Kokku	11 280	11 830	0

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 on kõikide kinnisvarainvesteeringute alusvaluutaks euro.



Lisa 10 Kasutusrent

Kasutusrendi tingimustel oli 2017. aasta jooksul välja renditud 5 (2016: 4) Tallinna vanalinnas asuvat korterit. Saadud kasutusrendi tulu oli 40 (2016: 40) tuhat eurot. Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 9.

Grupp rendib ise kasutusrendi tingimustel kontoripindasid.

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Perioodi jooksul arvestatud kontoripinna kasutusrendi makseid	422	446
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	1 092	1 380
s.h kuni 1 aasta	518	435
2-5 aastat	574	945

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.

2017. aasta augustis andis Grupp varemrenditud kontoripinna allrendile kuni rendilepingu lõppemiseni ning sõlmis rendilepingu uue kontoripinna rentimiseks 3 aastaks.

Lisa 11 Laenukohustused

Lühiajaline laen summas 2 197 (2016: 2 197) tuhat eurot koosneb AS Trigon Capital Gruppi kuuluva OÜ Sunny-Trading poolt Swedbankist võetud laenust, mille tagasimakse tähtaeg bilansipäeval on 30.04.2018 ning mille tagatiseks on seatud ühishüpoteek OÜ Sunny-Tradingule kuuluvatele Tallinna Vanalinna korteritele (lisa 9). OÜ Sunny-Trading laenu intressiks on 6 kuu EURIBOR+4,00% (seisuga 31.12.2016 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 30.04.2018.

Lisaks võttis Grupp 2017. aastal lühiajalist laenu summas 41 tuhat eurot, tagasimaksetähtajaga 31.05.2018. Laenu arvestusvaluuta on EUR ja intress 0% (lisa 24).

2016. aastal maksti tagasi AS Trigon Capital poolt Swedbank AS-st võetud laen summas 2 162 tuhat eurot. Antud laenu intressimääraks oli 6 kuu EURIBOR+5,7%. Laenu tagatisena olid panditud kõik Trigon Capital AS omanduses olevad Agromino A/S aktsiad, Sunny-Trading OÜ osad, OÜ Rosamil 50% osalus ning osalus Trigon Gardening AS-s. 2016. aastal maksti osaliselt tagasi ja osaliselt tasaarveldati kohustus Trigon Dairy Farmingu ees summas 244 tuhat eurot koos kogunenud intressidega.

Bilansipäevajärgselt on Sunny-Trading OÜ laenu tagasimakse tähtaeg pikendatud kuni 30.10.2018 (vt lisa 28).

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

Informatsioon laenukohustuste muutuste kohta:

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	Arvestatud intress	Makstud intress	Osade tagasiostu käigus üle antud	Saadud laen	31.12.2017
Lühiajaline pangalaen	2 197	89	-89	0	0	2 197
Muud laenud	50	0	0	-50	41	41
	2 247	89	-89	-50	41	2 238

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	Arvestatud intress	Makstud intress	Tagasi makstud laen	Saadud laen	31.12.2016
Lühiajaline pangalaen	4 359	89	-89	-2 162	0	2 197
Muud laenud	245	4	-4	-245	50	50
	4 604	93	-93	-2 407	50	2 247

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M-A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 12 Viitvõlad

<i>tubandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Preemiareerv	207	550
Muud viitvõlad	117	183
Võlad töötajatele	2	22
Puhkusetasude kohustus	18	17
Kokku viitvõlad	344	772

Lisa 13 Eraldised

Lühiajaline provisjon summas 191 (2016: 381) tuhat eurot ja pikaajaline provisjon summas 147 (2016: 300) tuhat eurot on moodustatud lepinguliste tulevaste perioodide kulude ning kahjumliku lepingu katteks.

Lisa 14 Muud lühiajalised kohustused

Muude lühiajaliste kohustustena summas 510 (2016: 282) tuhat eurot on kajastatud Trigon Capital Gruppi kuuluva ASi Trigon Asset Management poolt hallatavate fondide järeelmüügitasud.

Kohustused seotud osapoolte ees on avalikustatud lisas 24.

Lisa 15 Omakapital

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 jagunes AS Trigon Capital aktsiakapital 247 780 võrdseks nimeliseks aktsiaiks nimiväärtusega 0.70 eurot ning kogu aktsiakapital oli 173 tuhat eurot. Kogu aktsiakapital on sisse makstud.

2017. ja 2016. aasta jooksul aktsiate arvus muudatusi ei ole tehtud.

2017. aastal osteti tagasi oma osasid väikeaktsionäridelt summas 3 512 tuhat eurot ja ettevõtte 100% omanikuks sai Joakim Helenius Trust Managers Ltd. Osade eest tasuti mitterahaliselt Trigon Capitali AS-i omanduses olnud ettevõtete osadega. Üle anti järgmised osalused:

- 1) Osalus Chester Universal OÜ-s väärtuses 2 671 tuhat eurot;
- 2) Osalus Padula Property OÜ-s väärtuses 139 tuhat eurot;
- 3) Osalus Biladre OÜ-s väärtuses 487 tuhat eurot;
- 4) Osalus Agromino A/S-s väärtuses 215 tuhat eurot.

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.

AS Trigon Capital aktsionärid:

31.12.2017				31.12.2016			
Asukohamaa	Aktsiate arv	Aktsia-kapital	Osalus %	Aktsiate arv	Aktsia-kapital	Osalus %	
Joakim Helenius Trust Managers Limited	225 824	158	100,00	138 000	97	55,70	
Thominvest OY	-	-	-	70 000	49	28,30	
Hermitage OY	-	-	-	24 780	17	10,00	
Timo Jouhki	-	-	-	10 000	7	4,00	
Sakari Kivisaari	-	-	-	5 000	3	2,00	
Oma osad	21 956	15	-	-	-	-	
Kokku	247 780	173	100,00	247 780	173	100,00	

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Võimalikku dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks on kirjeldatud lisas 22.

Lisa 16 Müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Tasud investeerimisfondidest	1 594	1 339
Investeeringute nõustamine	392	438
Portfellihooldus	669	225
Müügivahendus	152	64
Komisjonitasud	40	39
Rent	273	211
Muud teenused	37	25
Kokku müügitulu	3 157	2 341

Tulud investeeringute haldamisest (tasud investeerimisfondidest, investeeringute nõustamine ja portfellihooldus) summas 2 655 (2016: 2 002) tuhat eurot sisaldavad tulusid investeerimisfondide ja väärtpapieriportfellide valitsemis- ning teenivustasudest ja riskikapitaalinvesteeringute nõustamisest.

Tasud investeerimisfondidest saadi Eesti Vabariigis registreeritud Trigon Uus Euroopa Fondist, Trigon Balti Fondist, Trigon Venemaa Top Picks Fondist ja Luka Adriatic Property Kinnisvarafondist. Lisaks saadi tasu kogusummas 669 (2016: 225) tuhat eurot portfellihooldusteenuste eest. Tasud erinevate investeeringute nõustamisest summas 392 (2016: 424) tuhat eurot sisaldavad tasusid mitmesuguste ettevõtete juhtimisest ja nõustamisest (vt lisa 8).

Tulud ettevõtete nõustamisest geograafiliste piirkondade lõikes:

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Eesti	2 371	1 989
Muud Euroopa riigid	786	352
Kokku müügitulu	3 157	2 341

Lisa 17 Muud äritulud

Muude ärituludena on 2017. aastal kajastatud sidusettevõtte laenu allahindluse tühistamine summas 33 (2016: 104) tuhat eurot (lisa 5), eraldise tühistamine summas 337 (2016: 316) tuhat eurot ning 2016. aastal sidusettevõtte nõude üleshindlus summas 311 tuhat eurot (lisa 6).

Lisa 18 Tööjõukulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Palgad ja kompensatsioonid	742	655
Preemiaserv	-343	0
Maksud palkadelt ja kompensatsioonidelt	244	210
Erisoodustused	18	13
Kokku tööjõukulud	661	878

AS Trigon Capital Grupi võtmeisikutele makstud tasud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Makstud töötasud ja preemiad:		
Nõukogu ja juhatuse liikmetele (Lisa 26)	96	130
Kokku	96	130

Seisuga 31.12.2017 töötas kontsernis 22 inimest (seisuga 31.12.2016: 24 inimest). 2017. aastal tühistati osaliselt varem moodustatud preemiaserv.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

<i>tubandetes eurodes</i>	2017	2016
Rendi- ja kommunaalkulud	504	643
Müügikulud	557	703
Side- ja kommunikatsioonikulud	65	81
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	44	65
Kulud ärireisidele	43	34
Õigusabi	39	104
Konsultatsioonikulud	38	190
Muud kulud	177	137
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 467	1 957

Lisa 20 Muud ärikulud

<i>tubandetes eurodes</i>	2017	2016
Antud laenude ja nõuete allahindlused (lisa 5, 6)	117	75
Kahjum kahjulikust rendilepingust	139	0
Kokku muud ärikulud	256	75

2017. aastal hinnati alla nõudeid tütarettevõtja poolt valitsetavate fondide vastu summas 14 (2016: 73) tuhat eurot, laenusid tütarettevõtjale summas 3 (2016: 2) tuhat eurot ja nõudeid juhtimislepingu alusel 100 tuhat eurot (2016: 0 tuhat eurot).

Lisa 21 Intressi- ja muud finantskulud

<i>tubandetes eurodes</i>	2017	2016
Intressikulud	89	197
Muud finantskulud	0	7
Kokku intressi- ja muud finantskulud	89	204

Intressi- ja finantskulud sisaldavad intressikulusid Swedbankile summas 89 (2016: 197) tuhat eurot.

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 31.12.2017 seisuga 15 027 (2016: 14 961) tuhat eurot. Bilansipäeva seisuga eksisteerinud vabast omakapitalist oli omanikele võimalik netodividendidena välja maksta 12 022 (2016: 11 967) tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 005 (2016: 2 994) 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 31.12.2017 finantsseisundi aruandes kajastatud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 0 (2016: 0) eurot ning 2017. aasta kasumiaruandes kajastatud edasilükkunud tulumaksu tulu summas 0 (2016: -880) tuhat eurot. Edasilükkunud tulumaks tulenes Tosno kinnisvaraprojekti kajastamisest õiglases väärtuses ning on arvestatud kehtiva maksumääraga 20%. Maksumäär on rakendatud ettevõttele kuuluva maa soetusmaksumuse (väärtus maksuarvestuses) ning ümberhinnatud väärtuse (väärtus raamatupidamislikult) vahele.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials M.H.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS-i Trigon Capital 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Grupi väljaspool Eestit asuvate tütarettevõtete edasikantavad maksukahjumid ettevõtete lõikes:

<i>tuhandetes eurodes</i>	Trigon Capital d.o.o.
Edasikantav maksukahjum seisuga 31.12.2016	-640
Majandusaasta kahjum enne tulu maksustamist	-38
Mittmaksustatavate tulude ja kulude mõju	0
Tulumaksu aegumine	399
Edasi kantav maksukahjum seisuga 31.12.2017	-279
Maksimaalne lubatud kahjumi edasikandmise aeg	5 aastat
Aegumistähtaeg	2018-2022
Tulumaksu määr %	12 ja 18

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		2017				Trigon Capital osalus %
		Osaluse %		Mittekontrolliva osapoole kasum (tuhandetes eurodes)		2016
Eesti		Trigon Capital	Mitte- kontrolliv osapool	2017	seisuga 31.12.2017	Emattevõtte
Trigon Property Advisors AS	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
TC Capital OY	Soome	100,00	-	-	-	100,00
Biladre OÜ	Eesti	0,00	-	-	-	88,00
Trigon Capital d.o.o.	Horvaatia	100,00	-	-	-	100,00
Sunny-Trading OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Trigon Asset Management AS	Eesti	61,00	39,00	255,0	43,0	100,00
Trigon Agri Managers AS	Eesti	0,00	-	-	-	100,00
Trigon KMI Holding OÜ	Eesti	57,64	42,36	-12	273	57,64
Trigon Fashion Outlets OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Gate Tallinn Outdoors OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Trigon Ventures OÜ	Eesti	77,30	-	-	-	100,00
Trigon InvestAG OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Trigon Property Services OÜ	Eesti	100,00	-	-	-	100,00
Rosamil OÜ	Eesti	50,04	49,96	-6	2 842	50,04
TC Logistic Ltd	Küpros	77,30	22,70	-54	-484	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 ja Trigon Agri Managers AS 2017. aastal.

2017. aastal anti investering Biladre OÜ-s üle endistele Trigon Capital AS-i vähemusaksionäridele oma osade tagasiostmise käigus. (Lisa 15)

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

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 investeerimisfondi ja Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi ning osutab muid fondivalitsejatele lubatud investeerimisteenuseid.

2017. aastal müüs Trigon Capital AS 39% Trigon Asset Management AS-st.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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.

TC Logistics Ltd omab läbi oma tütarettevõtte maad Peterburgi lähedal ning tegeleb selle arendamisega. TC Logistics Ltd varade maht on seisuga 31.12.2017 2 068 tuhat eurot, kohustused 5 692 tuhat eurot, omakapital -3 624 tuhat eurot.

Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaruandes 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 2017. ja 2016. aastal konsultatsiooniteenuseid emaettevõtte nõukogu liikmete ja aktsionäridega seotud ettevõtetelt ei ostanud. Muid kompensatsioone nõukogu liikmetele 2017. ega 2016. aastal ei makstud. Nõukogu liikmetele makstud tasud on avaldatud lisa 18.

Tütarettevõtete poolt valitsetavad fondid

AS-i Trigon Asset Management poolt valitsetavatest fondidest sai Trigon Capital Grupp 2017. aastal tulu kokku summas 1 594 (2016: 1 339) tuhat eurot, millest seisuga 31. detsember 2017 oli laekumata 831 (2016: 558) 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 2017. aastal 39 (2016: 83) tuhat eurot.

Laenud seotud osapooltele

AS Trigon Capital on andnud sidusettevõttele TC Valkeasaari Development Ltd seisuga 31.12.2017 pikaajalist laenu summas 1 718 (2016: 1 986) tuhat eurot (vt lisa 5). 31.12.2017 seisuga on laenule tehtud allahindlus summas 1 133 (31.12.2016: 1 166) tuhat eurot. 2017. aastal tagastati laenu summas 268 (2016: 0) tuhat eurot.

AS Trigon Capital Grupi juhtkonna liikmetele makstud tasud

2017. aastal maksti AS Trigon Capital Grupi juhtkonna liikmetele tasusid 96 (2016: 130) tuhat eurot. Lepingulisi potentsiaalseid lahkumishüvitisi juhtkonna liikmetele ei ole (vt lisa 18).

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Intiaalid/initials M. A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 25 Valuutaposisioonid

31. detsember 2017. seisuga välisvaluutas nomineeritud varad ja kohustused on tabelis toodud vastavates EUR ekvivalentides kasutades finantsseisundi aruande päeva kurssi.

<i>tubandetes eurodes</i>	2017	EUR	HRK	RUB
	EUR	EUR	EUR	EUR
VARAD				
<u>Käibevarad</u>	3 201	3 096	60	45
Raha ja pangakontod	999	993	1	5
Nõuded ja ettemaksed	2 202	2 103	59	40
<u>Põhivara</u>	17 708	14 266	3 442	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5 271	1 832	3 439	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	1 090	1 088	2	0
Kinnisvarainvesteeringud	11 280	11 280	0	0
Materiaalne põhivara	67	66	1	0
VARAD KOKKU	20 909	17 362	3 502	45
KOHUSTUSED				
<u>Lühiajalised kohustused</u>	3 516	3 509	7	0
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustused	1 278	1 271	7	0
Lühiajalised laenud	2 238	2 238	0	0
<u>Pikaajalised kohustused</u>	147	147	0	0
Muud pikaajalised kohustused	147	147	0	0
KOHUSTUSED KOKKU	3 663	3 656	7	0
Avatud valuutaposisioon	17 246	xxx	xxx	xxx

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
Muud pikaajalised kohustused	300	300	0	0	0
KOHUSTUSED KOKKU	4 140	4133	0	7	0
Avatud valuutaposisioon	20 569	xxx	xxx	xxx	xxx

initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialised for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Seisuga 31.12.2017 olid Grupi varad kolmes erinevas valuutas: eurodes, Horvaatia kunades ja Venemaa rublades (31.12.2016: eurodes, Rootsi kroonides, Horvaatia kunades ja Venemaa rublades) ning kohustused eurodes ja Horvaatia kunades (31.12.2016: eurodes ja Horvaatia kunades). Kui eelpool nimetatud välisvaluutade vahetuskursid oleksid olnud seisuga 31.12.2017 euro suhtes 10% kõrgemad, siis Grupi varade maht oleks olnud suurem 46 (31.12.2016: 44) tuhat eurot ning 2017. aasta tulemus 46 (2016: 44) tuhande euro võrra suurem. Kui vahetuskursid oleksid aga euro suhtes olnud 10% madalamad, siis Grupi varade maht oleks kahanenud 48 (31.12.2016: 46) tuhande euro võrra ja 2017. aasta tulemus oleks 48 (2016: 46) tuhande euro võrra väiksem.

Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad

Maksurevisjoni võimalik mõju

Maksuhaldur ei ole aastatel 2016–2017 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 garanteerinud anda täiendavalt laenu vajalik summas katmaks selle tegevuskulud ja kohustused.

Lisa 27 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 on Grupi käibekapital negatiivne summas 315 tuhat eurot. Negatiivse käibekapitali põhjustab grupi laenulepingu tähtaja saabumine 2018. aastal. Grupi juhtkond usub, et negatiivne käibekapital ei tekita Grupile probleeme, kuna vajadusel saab Grupp realiseerida osaliselt Grupile kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

Lisa 28 Bilansipäevajärgsed sündmused

Käesoleva aruande kinnitamise ajaks on pikendatud Sunny-Trading OÜ Swedbankist saadud laen summas 2 197 tuhat eurot tähtajani 30.10.2018 (vt ka lisa 3.2.).

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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. A.
Kuupäev/date 25.06.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	171	503
Nõuded	3 351	7 279
Ettemaksed	37	39
Kokku käibevara	3 559	7 820
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	4 631	6 200
Müügiootel finantsvarad	20	203
Kinnisvarainvesteeringud	1 037	1 037
Muud pikaajalised nõuded	1 088	1 876
Materiaalne põhivara	65	106
KOKKU põhivara	6 841	9 421
VARAD KOKKU	10 400	17 241
KOHUSTISED		
Lühiajalised kohustised		
Lühiajalised laenukohustised	41	0
Laenud ja kohustised tütar-ettevõtete ees	190	5 607
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustised	543	863
KOKKU lühiajalised kohustised	774	6 470
KOKKU KOHUSTISED	774	6 470
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	173	173
Ülekurss	3 759	3 759
Kohustuslik reservkapital	13	13
Oma osad	-3 512	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 193	6 826
KOKKU OMAKAPITAL	9 626	10 771
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	10 400	17 241

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte koondkasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Äritulud		
Tulud investeeringute haldamisest ja nõustamisest	734	638
Muud äritulud	371	732
Kokku äritulud	1 105	1 370
Ärikulud		
Tööjõukulud	-314	-459
Mitmesugused tegevuskulud	-617	-988
Muud kulud	-312	-2 769
Kulum	-41	-42
Kokku ärikulud	-1 284	-4 257
Finantstulud ja -kulud		
Intressi- ja muud tulud	82	55
Intressi- ja muud kulud	-54	-1 400
Kasum / -kahjum müügijootel finantsvaradest	47	-398
Saadud dividendid	187	0
Neto kasum sidus- ja tütarettevõtetest	180	1 573
Kokku finantstulud ja -kulud	442	-170
Aruandeaasta puhaskasum / -kahjum	263	-3 057
Aruandeaasta koondkasum / -kahjum	263	-3 057

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H. H.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsia- kapital	Ülekurss	Reservid	Oma osad	Aktsia- optioonid	Jaotamata kahjum/ kasum	Aruandeaasta kahjum/ kasum	KOKKU omakapital
Saldo seisuga 31.12.2015	173	3 759	13	0	21	-18 753	-5 503	-20 290
2015.a. puhaskahjumi jagamine	0	0	0	0	0	-5 503	5 503	0
Ettevõtete ühinemine	0	0	0	0	0	34 139	0	34 139
2016.a. puhaskahjum	0	0	0	0	-21	0	-3 057	-5 482
Saldo seisuga 31.12.2016	173	3 759	13	0	0	9 883	-3 057	10 771
2016.a. puhaskahjumi jagamine	0	0	0	0	0	-3 057	3 057	0
Oma osade tagasiost	0	0	0	-3 512	0	0	0	-3 512
Ettevõtete ühinemine	0	0	0	0	0	2 224	0	2 224
Dividendide väljamaks	0	0	0	0	0	-120	0	-120
2017.a. puhaskasum	0	0	0	0	0	0	263	263
Saldo seisuga 31.12.2017	173	3 759	13	-3 512	0	8 930	263	9 626

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestus:

tuhandetes eurodes

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2017	9 626
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse bilansilises väärtuses 31.12.2017	-4 631
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil 31.12.2017	8 916
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital kokku 31.12.2017	13 911
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

Initsialiseeritud ainult identiteetseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.H.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Rahavoog äritegevusest		
Puhaskahjum/ -kasum	263	-3 057
Korrigeerimine:		
Kulum	41	42
Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse ja müügiootel varadesse ümberhindlus	-227	-1 175
Nõuete ümberhindlus	-295	2 248
Aktsioptsioonid	0	-21
Intressi ja muud finantstulud	-82	-55
Intressikulu	54	1 400
Muutus käibekapitalis:		
Nõuete muutus	3 209	1 849
Kohustuste muutus	-5 303	-4 907
Ühinemisega seotud muutus	2 251	3 792
Lackunud intressid	107	0
Rahavoog äritegevusest kokku	18	115
Rahavoog investeeringutest		
Osaluse soetamine sidusettevõttes ja müügiootel finantsvarades	-88	0
Osaluse müük sidusettevõttes ja müügiootel finantsvarades	15	2 687
Osaluse müük tütarettevõttes	150	145
Sissemaksed tütarettevõtja omakapitali	-127	0
Antud laenud	-276	-442
Antud laenude tagasimaksed	371	107
Rahavoog investeeringutest kokku	45	2 497
Rahavoog finantseerimisest		
Saadud dividendid	187	0
Makstud dividendid	-120	0
Saadud laenude	41	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-2 407
Makstud intressid	-503	-110
Rahavoog finantseerimisest kokku	-395	-2 517
Rahavoog kokku	-332	95
Raha ja raha ekvivalentide muutus		
Jääk perioodi alguses	503	408
Raha ja raha ekvivalentide muutus kokku	-332	95
Jääk perioodi lõpus	171	503

Initsialiseeritud ainult identifiitsemiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. A.
 Kuupäev/date 25.06.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Trigon Capital aktsionärile

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Trigon Capital ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 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 2017;
- 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.

Juhatus 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, väaresitiste 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 infole, 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, järelevalve 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



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

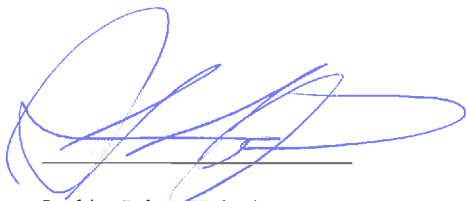
25. juuni 2018

Trigon Capital Grupi kasumi jagamise ettepanek

AS-i Trigon Capital juhatus kinnitab AS-i Trigon Capital 2017. aasta puhaskasumi summas 186 tuhat eurot ja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta 2017. aasta puhaskasum eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2017. majandusaasta aruandele

AS Trigon Capital juhatus on koostanud 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb konsolideeritud majandusaasta aruande eessõnast, tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust.



Joakim Johan Helenius
Juhatuse liige

25. juuni 2018

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

Karola Sisask
Nõukogu esimees

Kai Helmer Helenius
Nõukogu liige

Kristi Aarmaa
Nõukogu liige

AS Trigon Capital müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2017
66 199	Tulud riskikapitaliinvesteeringute nõustamisest	734
	Müügitulu kokku	734

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	66199	385029	52.46%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	298373	40.65%	Ei

Sidevahendid

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