

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ VN Niidu Kinnisvara

registrikood: 11217910

tänavanimi, maja number: Viru Väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: info@trigonproperty.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

VN Niidu Kinnisvara OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringute ostmise, müügi, haldamise ning arendusega.

Ettevõtte omab 32,8 hektarit maad Pärnu linnas, kuhu on plaanis arendada kommertsinnisvara. Ettevõttel müügitulu 2015. aastal puudus (2014: 3 420 eurot) ja puhaskasum oli 10 719 eurot (2014: 274 329 eurot).

2015. ja 2014. aasta lõpu seisuga ei olnud Ettevõttel ühtegi töötajat. Ettevõtte poolt arvestatud töötasu ja preemiate üldsumma koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksu kuluga oli 2014. aastal 10 255 eurot. Juhatusel liikmetele 2015. ja 2014. aastal tasusid ei makstud.

Aivar Kemp
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	99 994	92 493	2
Nõuded ja ettemaksud	125 948	93 254	3
Kokku käibevara	225 942	185 747	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 310 000	2 350 000	5
Kokku põhivara	2 310 000	2 350 000	
Kokku varad	2 535 942	2 535 747	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	12 516	6
Võlad ja ettemaksud	5 595	3 603	7
Kokku lühiajalised kohustused	5 595	16 119	
Kokku kohustused	5 595	16 119	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	8 181 693	8 181 693	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 664 877	-5 939 206	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 719	274 329	
Kokku omakapital	2 530 347	2 519 628	
Kokku kohustused ja omakapital	2 535 942	2 535 747	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	0	3 420	10
Muud äritulud	36 776	315 960	11
Mitmesugused tegevuskulud	-27 055	-28 536	12
Tööjõukulud	0	-10 255	13
Kokku ärikasum (-kahjum)	9 721	280 589	
Intressikulud	-1 252	-6 260	
Muud finantstulud ja -kulud	2 250	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 719	274 329	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 719	274 329	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 721	280 589	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-36 776	-315 960	5
Kokku korrigeerimised	-36 776	-315 960	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	76 250	-93 254	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 992	1 000	
Laekunud intressid	6	2	
Kokku rahavood äritegevusest	51 193	-127 623	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 224	-4 040	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	85 000	300 000	5
Antud laenud	-106 700	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-29 924	295 960	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	38 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-12 516	-107 032	6
Makstud intressid	-1 252	-7 367	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 768	-76 399	
Kokku rahavood	7 501	91 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	92 493	555	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 501	91 938	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	99 994	92 493	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	8 181 693	256	-5 939 206	2 245 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	274 329	274 329
31.12.2014	2 556	8 181 693	256	-5 664 877	2 519 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	10 719	10 719
31.12.2015	2 556	8 181 693	256	-5 654 158	2 530 347

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisan 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VN Niidu Kinnisvara OÜ (Ettevõtte) 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

VN Niidu Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, väljaarvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Arvandmed on esitatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida hoitakse pikaajase renditulu teenimise või kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta oma majandustegevuses, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad ettevõtte omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid.

Peale esmast arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse baseerub võrreldavate tehingute ja diskonteeritud rahavoogude meetodil. Need hinnangud vaadatakse igaaastaselt üle sõltumatu eksperdi poolt. Ettevõtte kaasab iga-aastaselt sõltumatu eksperdi, kes hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, millest juhtkond aruande tarbeks kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnates lähtub. Muutused õiglases väärtuses kajastatakse kasumiaruandes.

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

Kinnisvarainvesteeringut, mida arendatakse ümber, et seda jätkuvalt kinnisvarainvesteeringuna kasutada kajastatakse õiglases väärtuses.

Kui kinnisvarainvesteering muutub omaniku poolt kasutatavaks, liigitatakse ta ümber materiaalseks põhivaraks ja selle kinnisvara soetusmaksumuseks loetakse kinnisvara õiglase väärtuse ümberklassifitseerimise kuupäeval.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki muid renditehinguid on käsitletud kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul

lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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 2014. aastal 21/79 ja 2015. aastal 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriiliste otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaaruandes VN Niidu Kinnisvara OÜ omanikke ning omanikega seotud isikuid ja ettevõtte juhtorganitesse kuuluvaid isikuid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Pangakonto	99 994	92 493
Kokku raha	99 994	92 493

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 207	15 207	
Ostjatelt laekumata arved	15 207	15 207	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 797	1 797	4
Muud nõuded	108 944	108 944	
Laenuõuded	106 700	106 700	
Intressinõuded	2 244	2 244	
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 948	125 948	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	90 015	90 015	
Ostjatelt laekumata arved	90 015	90 015	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 239	3 239	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 254	93 254	

Ettevõtte andis 2015. aastal laenu emattevõttele summas 106 700 eurot intressiga 2,5% aastas ja tagasimaksetähtajaga 31.12.2016.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	615	1 336
Ettemaksukonto jääk	1 182	1 903
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 797	3 239

Maksunõuete saldo osas vaata ka lisa 3.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	2 330 000
Ostud ja parendused	4 040
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	315 960
Müügid	-300 000
31.12.2014	2 350 000
Ostud ja parendused	8 224
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 776
Müügid	-85 000
31.12.2015	2 310 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	3 420
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 964	13 530
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	85 000	300 000

Ettevõtte omab hetkel ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 32,8 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

2015. aasta juulis müüdi 0,5 hektari suurune krunt hinnaga 85 000 eurot ja 2014. aastal kinnistu Kase 18 Pärnus hinnaga 300 000 eurot.

2015. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate tehingute hinnad jäid vahemikku 11-14,2 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 10,96 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2015 on hindaja hinnanud kruntide müügi perioodiks 5 aastat ja kasutanud diskontomäära 14,96%. Seisuga 31.12.2015 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 310 000 eurot.

2014. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate tehingute hinnad jäid vahemikku 10-14,2 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 11,3 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2014 on hindaja hinnanud kruntide müügi perioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 18,53%. Seisuga 31.12.2014 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 350 000 eurot.

Kinnisvarahinnang 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 ja võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muutuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Antud mudeli põhjal leitud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sõltub olulisel määral sellest, et projekt õnnestub ellu viia ja selleks sobiv finantseering leida vastavalt hindamismudelil toodud eeldustele ja ajakavale.

Seisuga 31. detsember 2015 ja 31. detsember 2014 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati laenu tagatiseks (lisa 6), mis seisuga 31.12.2015 on tasutud. Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 31. detsember 2015 seisuga 2 310 000 eurot ja 31. detsember 2014 seisuga 2 350 000 eurot.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Maa järelmaks Eesti Erastamisagentuurile	12 516	12 516			10%	EUR	20.05.2015
Lühiajalised laenud kokku	12 516	12 516					
Laenukohustused kokku	12 516	12 516					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	2 310 000	2 350 000
Kokku	2 310 000	2 350 000

Seisuga 31. detsember 2014 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud maa järelmaksu lühiajaline osa summas 12 516 eurot, tagasimaksetähtajaga 20.05.2015. Seisuga 31.12.2015 ettevõttel laenukohustused puuduvad. Intressikulu laenult 2015. aastal oli 1 252 eurot (2014. aastal 2 503 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 795	3 795
Muud võlad	1 800	1 800
Muud viitvõlad	1 800	1 800
Kokku võlad ja ettemaksed	5 595	5 595
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 803	1 803
Muud võlad	1 800	1 800
Muud viitvõlad	1 800	1 800
Kokku võlad ja ettemaksed	3 603	3 603

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtete 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.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Vastavalt põhikirjale on VN Niidu Kinnisvara OÜ osakapitali minimaalseks suuruseks 2 556 eurot ja maksimaalseks suuruseks 10 226 eurot. Seisuga 31.12.2015 ja 31.12.2014 ei olnud võimalik välja maksta dividende, kuna ettevõttel oli jaotamata kahjum.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	3 420
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	3 420
Kokku müügitulu	0	3 420
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu (68201)	0	3 420
Kokku müügitulu	0	3 420

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 776	315 960
Kokku muud äritulud	36 776	315 960

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	11 964	13 530	5
Pangateenused	11	14	
Notaritasud ja riigilõivud	1 040	382	
Auditeerimiskulud	1 820	1 819	
Konsultatsioonikulud	12 220	12 790	
Muud	0	1	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 055	28 536	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	0	7 651
Sotsiaalmaksud	0	2 604
Kokku tööjõukulud	0	10 255
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaetevõtja nimetus	Trigon Property Development AS
-----------------------------------------	--------------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	108 944	0	0	0

2015	Antud laenud	
Emaettevõtja	106 700	
2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 000	82 000

2015. aastal andis Ettevõtte laenu emaetevõttele summas 106 700. Laenult arvestatakse intress 2,5% aastal ja tagasimaksetähtaeg on 31.12.2016. Seisuga 31.12.2015 on arvestatud intress 2 244 eurot.

2014. aastal sai ettevõtte laenu samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt summas 38 000 eurot, samal aastal maksti laenu tagasi koos varem saadud laenuga kogusummas 82 000 eurot. 2014. aastal arvestati laenule intressi 3 758 eurot, mis maksti ära 2014. aastal koos laenu tagasimaksmisega.

Ettevõtte juhtkonna liikmetele 2015. ja 2014. aastal tasu ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2016

OÜ VN Niidu Kinnisvara (registrikood: 11217910) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	19.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ VN Niidu Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ VN Niidu Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2015 seisuga ning ettevõtte finantstulemust ja rahavoogusid sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud ettevõtte varade mahust 91% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeauditor, litsents nr 287

Verner Uiho
Vandeauditor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

19. veebruar 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ VN Niidu Kinnisvara (registrikood: 11217910) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	19.02.2016
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	19.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 664 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 719
Kokku	-5 654 158
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 654 158
Kokku	5 654 158

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Trigon Property Development	10106774	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Faks	+372 6679201
E-posti aadress	info@trigonproperty.com
E-posti aadress	a.kempi@trigoncapital.com