

Majandusaasta
aruanne
2014

Majandusaasta algus:	1.1.2014
Majandusaasta lõpp:	31.12.2014
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Viru väljak 2 10111 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS	3
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	9
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	9
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde	13
1 Üldinformatsioon	13
2 Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused	13
3 Finantsriskide juhtimine	17
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	19
5 Nõuded ja ettemaksud	20
6 Kinnisvarainvesteeringud	20
7 Laenukohustused	21
8 Võlad ja ettemaksud	22
9 Omakapital	22
10 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	22
11 Üldhalduskulud	23
12 Kasum (-kahjum) aktsia kohta	23
13 Tütarettevõtte	23
14 Segmentide aruanne	23
15 Tehingud seotud osapooltega	24
16 Tingimuslikud kohustused	24
17 Täiendav avalikustatav informatsioon Kontserni emaettevõtja kohta	24
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	28
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	30
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2014. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	31
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	32

Lühiiseloormustus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 33,26 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil. NASDAQ OMX Tallinna börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon otsustas 6. novembril 2012.a. lõpetada AS-i Trigon Property Development aktsiate noteerimise Põhinimekirjas alates 21. novembrist 2012.a. ning võtta samast kuupäevast tema aktsiad kauplemisele Lisanimekirja.

AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häälteltest. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on täna AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), SEB Soome kliendid (10,96%), Hermitage Eesti OÜ (12,64%) ja Thominvest Oy (11,94%).

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 8 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.
2. lehekülgedel 9 kuni 27 esitatud AS Trigon Property Development 2014. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
3. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Kontsern on jätkuvalt tegutsev.



Aivar Kemp

Juhatuses liige

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2014 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 33,26 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara. Kuni arendustegevuse alguseni antakse kinnisvara osaliselt rendile kolmandatele isikutele. Kontsernil on plaanis müüa mõned kinnistud finantseerimaks arendustegevust. 2014. aastal müüdi kinnistu Kase 18. AS Trigon Property Development kaalub äritegevuse laiendamist ning analüüsib erinevaid uute projektide omandamise võimalusi.

Juhtimine

Ettevõtte juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest. Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt Äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältest.

Grupi struktuur

Tütarettevõtja osad

	Asukohamaa	Osalus 31.12.2014	Osalus 31.12.2013
OÜ VN Niidu Kinnisvara	Eesti	100%	100%

OÜ VN Niidu Kinnisvara loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks.

Finantssuhtarvud

EUR	2014	2013
Koguvarad	2 587 790	2 332 379
Koguvarade puhasrentaablus	9,76%	-0,38%
Omakapital	2 424 431	2 171 955
Omakapitali puhasrentaablus	10,41%	-0,41%
Võlakordaja	6,31%	6,88%
Aksia 31.12	2014	2013
Aksia sulgemishind	0,500	0,519
Puhaskasum aktsia kohta	0,05612	-0,00197
Hind-tulu (PE) suhtarv	8,91	-263,19
Aksia raamatupidamisväärtus	0,54	0,48
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,93	1,08
Turukapitalisatsioon	2 249 531	2 335 013

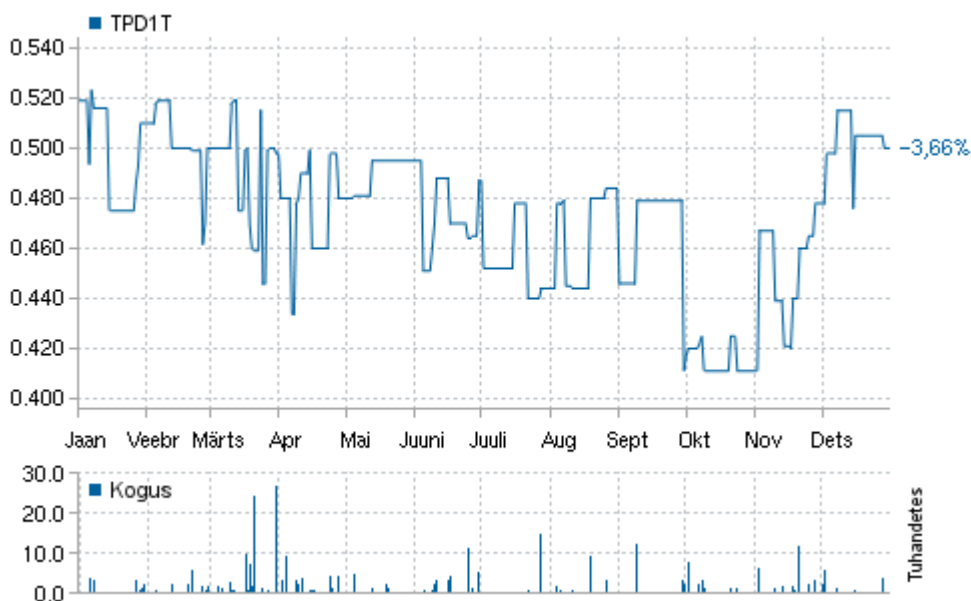
Koguvarede puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad
 Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital
 Võlakordaja = kohustused / koguvarad
 Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv
 Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum aktsia kohta
 Aktsia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv
 Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus
 Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv

Aktsia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil alates 05. juunist 1997. Emitteeritud on 4 499 061 nimelist aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaperite võõrandamise piiranguid.

2013. aasta lõpus 0,519 eurot maksnud aktsia sulgus 2014. aasta detsembri lõpus 0,500 euro juures, kahanedes 3,66%. 2014. aastal kaubeldi 274 702 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 127 650 eurot.

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2014. kuni 31.12.2014:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2014.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	81	19,85%	2 479	0,06%
100-999	151	37,01%	51 467	1,14%
1 000-9 999	148	36,27%	392 814	8,73%
10 000-99 999	24	5,88%	799 129	17,76%
100 000-999 999	3	0,74%	570 980	12,69%
1 000 000-9 999 999	1	0,25%	2 682 192	59,62%
KOKKU	408	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2014.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ TRIGON WOOD	2 682 192	59,62
AS HARJU KEK	224 000	4,98
MADIS TALGRE	195 000	4,33
M.C.E.FIDARSI OSAÜHING	151 980	3,38
JAMES KELLY	95 550	2,12
OÜ SUUR SAMM	90 000	2,00
Central Securities Depository of Lithuania	83 328	1,85
Skandinaviska Enskilda Banken Swedish Clients	67 844	1,51
TOIVO KULDMÄE	49 231	1,09

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud 31.12.2014 seisuga ühtegi töötajat, seisuga 31.12.2013 töötas 1 inimene. Tööjõukulud kokku olid 2014. aastal 10 255 eurot ja 2013. aastal 16 884 eurot.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Hea Ühingujuhtimise Tava (Tava) on juhiste ja soovituslike reeglite kogum, mis on mõeldud järgimiseks eelkõige äriühingule, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutsevale reguleeritud turule.

Börsiettevõtetele kehtib Tava täitmise nõue põhimõttel „täidan või selgitan” alates 1. jaanuarist 2006.

Tava kehtestab muuhulgas nõuded aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumisele ja läbiviimisele; nõukogu ja juhatuse koosseisule, tegevusele ja kohustustele, infomatsiooni avalikustamisele ning finantsaruandlusele.

Kuna Tavas kirjeldatud põhimõtted on soovituslikud, siis ettevõtte ei pea tingimata kõiki nõudeid järgima, kuid peab Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitama, miks neid nõudeid ei täideta.

AS Trigon Property Development (TPD) lähtub oma äritegevuses seadustest ja õigusnormidest. Avaliku ettevõtteks lähtub TPD oma tegevuses ka NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest ning aktsionäride ja investorite võrdse kohtlemise printsiibist. Sellest tulenevalt järgib TPD suures osas Tavas toodud juhiseid. Allpool on selgitatud nende Tava nõuete, mis ei ole hetkel täidetud, mittejärgimise põhjuseid.

Tava on kättesaadav: <http://www.nasdaqomxbaltic.com/files/tallinn/bors/press/HYT.pdf>

Punkt 1.3.1 Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

19.06.2014 aktsionäride üldkoosoleku juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Aivar Kempit, kuna juhatuse liikmel on parim ülevaade äriühingu äritegevusest ning koosoleku juhatamine igapäevase tegevjuhi poolt on kõige efektiivsem ning sujuvam.

Punkt 1.3.2 Üldkoosolekul osalevad kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees ja võimalusel ka kõik nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest.

19.06.2014 toimunud korralisel üldkoosolekul osales juhatuse liige ning üks nõukogu liige. Koosolekul ei osalenud ülejäänud kaks nõukogu liiget ega audiitor. Nõukogu leidis, et esindatus

ühe liikme näol on piisav ning koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatus ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatuse või nõukogu liige ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari.

Punkt 1.3.3 Emitent teeb vastavate sidevahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).

Emitent ei teinud üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks sidevahendite abil, kuna selleks puuduvad tehnilised võimalused ja see oleks olnud emitendile liiga kulukas.

Punkt 2.2.1 Juhatusel on rohkem kui üks liige, juhatuse liikmega sõlmitakse ametileping

Juhatusel on üks liige, Aivar Kemp, kuid juhatuse laienemist ei välistata.

Aivar Kempiga ei ole juhatuse liikme lepingut sõlmitud, kuna ta on hetkel ainus liige ja tema õigused ja kohustused tulenevad seadusest. Juhul, kui valitakse rohkem liikmeid juhatusse, siis sõlmitakse juhatuse liikmetega ametilepingud.

Punkt 2.2.3 Juhatus liikme tasu

TPD ei maksa juhatuse liikmele tasu. Kuna vastavalt äriseadustikule võib, kuid ei pea, juhatuse liikmele tasu maksta, siis kokkuleppel nõukogu esimehega ei makstud aastal 2014 juhatuse liikmele tasu.

Punkt 2.2.7 Juhatus liikmele makstavad tasud avalikustatakse emitendi veebilehel, Tava aruandes ning üldkoosolekul.

Kuna juhatuse liikmele ei ole emitendi poolt tasusid makstud, siis ei ole veebil, Tava aruandes ega üldkoosolekul peale asjaolu, et tasusid ei ole makstud, midagi täiendavalt avalikustada. Juhul, kui juhatuse liikmele hakatakse tasu maksta, siis avalikustab emitent vastava info vähemalt majandusaasta aruandes ning selgitab Tava punkt 2.2.7 täitmist või mittetäitmist eraldiseisvalt.

Punkt 3.2.2 Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arve liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid.

Nõukogu liikmeid ei saanud aastal 2014 pidada sõltumatuks Tava mõttes. Ülo Adamson ja Joakim Johan Helenius on emitendis üle 50% hääli omava aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liikmed ning kõik kolm nõukogu liiget kuuluvad OÜ Trigon Wood ühe aktsionäri AS Trigon Capital grupi ettevõtete juhtorgani(te)sse. Kuna nõukogu koosseis ei vasta Tavas sätestatud sõltumatuse nõuetele, võib emitent kaaluda nõukogu koosseisu muutmist. Samas on emitent veendunud, et eelpool nimetatud isikute kogemused ja teadmised tagavad emitendi efektiivse juhtimise ja arvestavad seega igakülselt aktsionäride huvidega.

Punkt 5.2 Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalender.

Emitent ei avalikustanud eraldi finantskalendrit, kuid avalikustamisele kuuluv teave avalikustati jooksvalt hiljemalt seaduses sätestatud tähtpäevadel.

Punkt 5.6 Emitent avalikustab kohtumised analüütikutega ja analüütikutele, investoritele ja investorasutustele korraldatud presentatsioonide ja pressikonverentside toimumise kuupäevad ja asukohad oma veebilehel.

Vastavalt NASDAQ Tallinna relemendile avalikustab kontsern kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega, investoritega ja pressikonverentsidel piirduakse eelnevalt avalikustatud ja mitte konfidentsiaalse info avalikustamisega. Emitent ei pea vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Punkt 6.1.1 Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aktsionäridele kättesaadavaks ka nõukogu kirjaliku aruande majandusaasta aruande kohta.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teatega üheaegselt ei avalikustatud kõnealust nõukogu aruannet, kuid üldkoosolekul osalenud nõukogu liige andis sellest koosoleku jooksul ülevaate.

Punkt 6.2.1 Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teatega ei avalikustatud kõnealust nõukogu hinnangut, kuid nõukogu liige edastas nõukogu hinnangu üldkoosolekul.

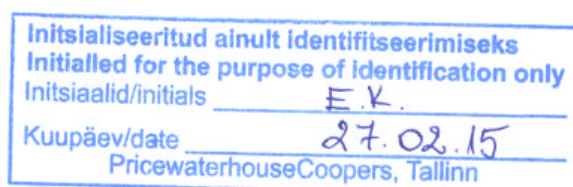
Kõikides muudes küsimuste vastab emitendi hinnangul tema tegevus Tavas kehtestatud nõuetele.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2014	31.12.2013
Raha	144 536	1 366
Nõuded ja ettemaksud (lisa 5)	93 254	1 013
Käibevara kokku	237 790	2 379
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 6)	2 350 000	2 330 000
Põhivara kokku	2 350 000	2 330 000
AKTIVA KOKKU	2 587 790	2 332 379
Laenukohustused (lisa 7)	12 516	25 031
Võlad ja ettemaksud (lisa 8)	26 293	25 747
Lühiajalised kohustused kokku	38 809	50 778
Pikaajalised laenukohustused (lisa 7)	124 550	109 646
Pikaajalised kohustused kokku	124 550	109 646
Kohustused kokku	163 359	160 424
Aktsiakapital nimiväärtuses (lisa 9)	2 699 437	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum	-788 604	-1 041 080
Omakapital kokku	2 424 431	2 171 955
PASSIVA KOKKU	2 587 790	2 332 379

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-27 on käesoleva aruande lahutamatud osad.



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR	2014	2013
Renditulu (lisa 14)	3 420	12 329
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 10)	-13 530	-17 857
Brutokasum (-kahjum)	-10 110	-5 528
Üldhalduskulud (lisa 11)	-42 761	-36 016
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (lisa 6)	315 960	40 000
Ärikasum (-kahjum)	263 089	-1 544
Neto finantskulu	-10 613	-7 328
PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)	252 476	-8 872
PERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)	252 476	-8 872
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0,05612	-0,00197
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0,05612	-0,00197

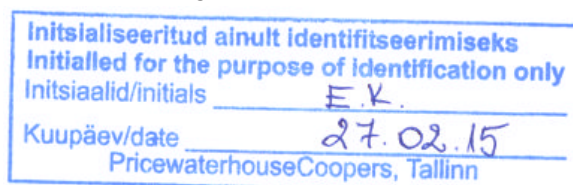
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-27 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 27.02.15
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR	2014	2013
Äritegevuse rahavood		
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	252 476	-8 872
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 6)	-315 960	-40 000
Intressikulu	10 613	7 328
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi	-52 871	-41 544
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	-92 241	1 905
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 8)	-2 701	-2 328
Makstud intressid	-7 366	-2 503
Äritegevuse rahavood kokku	-155 179	-44 470
Investeermistegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud (lisa 6)	-4 040	0
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 6)	300 000	0
Investeermistegevuse rahavood kokku	295 960	0
Finantseerimistegevuse rahavood		
Saadud laenud (lisa 7)	109 420	44 000
Laenude tagasimaksmine (lisa 7)	-107 031	-25 032
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	2 389	18 968
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	143 170	-25 502
RAHA ALGJÄÄK	1 366	26 868
RAHA LÖPPJÄÄK	144 536	1 366

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-27 on käesoleva aruande lahutamatud osad.



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2012	2 699 437	226 056	287 542	-1 032 208	2 180 827
2013. a koondkahjum	0	0	0	-8 872	-8 872
Saldo 31.12.2013	2 699 437	226 056	287 542	-1 041 080	2 171 955
2014. a koondkasum	0	0	0	252 476	252 476
Saldo 31.12.2014	2 699 437	226 056	287 542	-788 604	2 424 431

Täpsem informatsioon aktsiikapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisan 9.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-27 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>E.K.</u>
Kuupäev/date <u>27.02.15</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtja (koos Kontsern) tegutsevad kinnisvarainvesteeringute arendamise alal. Kontserni emaettevõtte on aktsiaselts, mis on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Viru väljak 2 Tallinn.

Juhatus kiitis käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 27.02.2015. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks ettevõtte nõukogu ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Tallinna Väärtpaberibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2014. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud aruande esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häälest. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), SEB Soome kliendid (10,96%), Hermitage Eesti OÜ (12,64%) ja Thominvest Oy (11,94%).

2 Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Konsolideeritud raamatupidamisaruannetes rakendatud peamised arvestuspõhimõtted on lahtiseletatud allolevates lisades. Kasutatud arvestuspõhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kõigil aruandes näidatud aastatel, kui pole deklareeritud teisiti.

2.1 Koostamise alused

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglasel väärtusel.

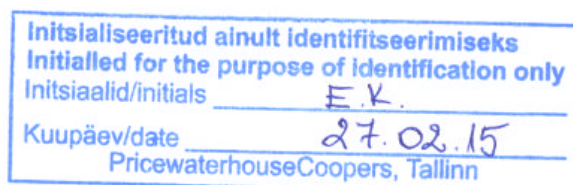
IFRS-iga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute tegemist ja otsuste langetamist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmetele muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad varade ja kohustuste väärtuste hindamiseks põhimõtted, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle perioodiliselt. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil, kui see mõjutab üksnes antud perioodi, või antud ja tulevase perioodi, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioodi.

Raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju avaldavad IFRS rakendamisega seotud juhtkonna poolsed otsused ja raamatupidamislikud hinnangud, mida võidakse järgneval aastal korrigeerida, on esitatud lisa 4.

2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2014. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Kontserni arvestusvaluuta on euro.



2.3 Konsolideerimis põhimõtted ja tütarettevõtete kajastamine

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille tegevust ja finantspoliitikat on emaettevõtte võimeline kontrollima, reeglina kaasneb kontroll üle 50% osaluse omamisel. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Tütarettevõtted on kajastatud konsolideeritud aruannetes rida-realt konsolideerituna. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Elimineeritud on ka realiseerimata kahjumid, v.a. kui tehing viitab loovutatud vara väärtuse langusele.

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

Tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud, tagamaks vastavust kontserni arvestuspõhimõtetega.

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 13.

2.4 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ning rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediite) ning soetushetkel kuni kolmekuulisi tähtajalisi pangadeposiite. Raha ja raha ekvivalendid on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

2.5 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande,
- laenu ja nõuded,
- müügiotel finantsvarad ja
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ei ole kontsern klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande“, „müügiotel varad“ ja „lunastustähtajani hoitavad varad“ kategooriatesse.

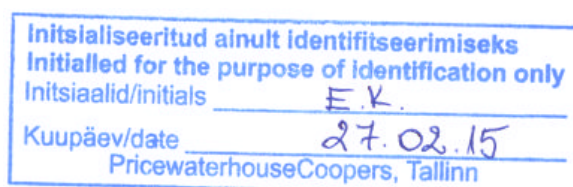
Mõõtmine

Tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müüki kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtusel, koos võimalike tehingukuludega. Laenu ja nõuded ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil, võttes arvesse varade väärtuse langust.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui ettevõtte õigus varast tulenevatele rahavoogudele aegub või varadega seonduvad olulised riskid ja hüved on üle kantud.

Laenu ja nõuded

Laenu ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenu ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast



bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded on kajastatud bilansis kas nõuetena ostjate vastu või laenudena klientidele.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hindab kontsern, kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. 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 usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole.

Laenude ja nõuete hindamisel kaalutakse konservatiivselt mitmeid riske. Iga nõude laekumist hinnatakse individuaalselt, võttes arvesse kogu võlgniku maksevõime kohta teadaolevat informatsiooni. Kontsern hindab, kas on ilmnenud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetus täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurus mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

Finantskohustused

Kõik Kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“. Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui Ettevõttel on bilansipäeval tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

2.6 Kinnisvarainvesteeringud

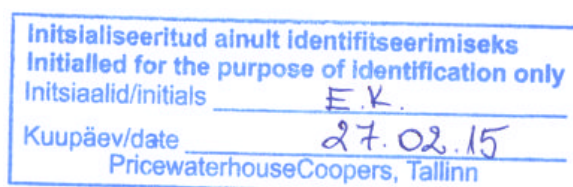
Kinnisvara, mida hoitakse pikaajase renditulu teenimise või kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida Kontsern ei kasuta oma majandustegevuses, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontserni omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja või juhtkonna poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutatavaks, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.



2.7 Kapitali- ja kasutusrent

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna ja tuluna. Kasutusrendilepingutega väljarenditud kinnisvara on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis juhul kui Kontsernil on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, on tõenäoline, et selle kohustuse täitmine nõuab ressursidest loobumist ja kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldiste kajastamisel on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise mõõtmisel arvestatakse riske ja ebakindlaid asjaolusid, diskonteeritakse eraldised, mille puhul raha ajaväärtuse mõju on oluline, võetakse arvesse tulevikusündmusi, kuid ei arvestata varade eeldatavast võõrandamisest saadavat kasumit. Eraldise suurenemine aja möödudes kajastatakse intressikuluna.

Muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

2.9 Ettevõtte tulumaks

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 alates 01.01.2015 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende 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.

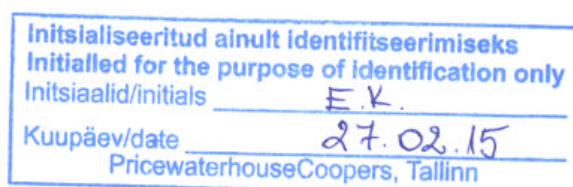
Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata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

2.10 Müügitulu

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, mis ei sisalda käibemaksu, hinnavähendusi ja soodustusi.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel või juhul, kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi, siis lähtudes teenuse valmidusastmest bilansi kuupäeva seisuga.

Kasutusrendilepingute alusel saadud renditulu kajastatakse kasumiaruandes rendiperioodi vältel lineaarselt. Rendilepingute sõlmimisel rentnikele antud soodustused kajastatakse osana kogu renditulust.



2.11 Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Äritegevuse rahavoogude leidmiseks on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeermistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

2.12 Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest, samuti muudest eraldistest, mis kantakse reservkapitali seaduse või põhikirja alusel. Reservkapitali suurus nähakse ette põhikirjas ja see ei või olla väiksem kui 1/10 aktsiakapitalist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

2.13 Puhaskasum aktsia kohta

Tava puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta emaeettevõtte omanike osa puhaskasumist perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta emaeettevõtte omanike osa puhaskasumist perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arvu.

2.14 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 27.02.2015 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Mitte-korrigeeriva iseloomuga sündmused ning sündmused, mis omavad olulist mõju järgmise finantsaasta tulemusele, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

2.15 Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mis muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1.01.2014 ei ole olulist mõju kontsernile.

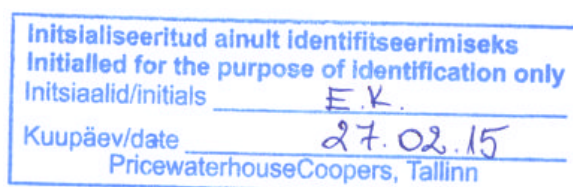
Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

Ettevõtte tegevus on avatud mitmetele finantsriskidele: tururisk (sealhulgas valuutakursi muutuste risk, hinnarisk, rahavoogude intressimäära risk, õiglase väärtuse intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsrisk on seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded ostjate vastu, raha ekvivalendid, võlad hankijatele ja muud võlad, laenukohustused. Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisas 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.



(a) **Tururisk**

(i) Valuutarisk

Valuutarisk on kontserni risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Kontserni rahalised vahendid ja varad on määratud eurodes.

(ii) Hinnarisk

Kontsern ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale hinnariskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Ettevõtte ei ole olulisi intressikandvaid varasid, on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest.

Ettevõtte intressimäär risk kerkib saadud laenudest (lisa 7). Hetkel on üks olemasolev pikaajaline laen intressiga 7% aastas ja lühiajaline maa järelmaks intressiga 10% aastas (lisa 7). Muud nõuded ja võlad on intressivabad ja realiseeritavad aasta jooksul.

(b) **Krediidirisk**

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka ettemaksudest tarnijatele ja ostjate tasumata arvest, mis hõlmavad tehtud tehinguid ja võetud tulevaste tehingute kohustusi. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Ettevõtte raha oli seisuga 31. detsember 2014 ja 31. detsember 2013 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul) Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Nõuded ostjate vastu on lühiajaline ning ettevõtte juhtkond monitoorib nõuete tähtaegset laekumist. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2014 on 234 552 eurot (2013: 1 366 EUR).

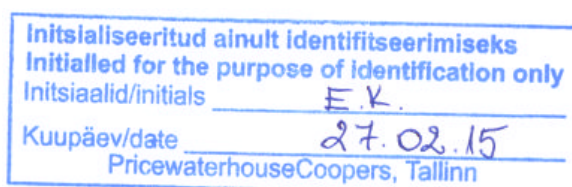
(c) **Likviidsusrisk**

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2015. aastal, võõrandas Kontsern osaliselt Kontsernile kuuluvat kinnisvara. 2014. aastal võõrandatud kinnisvarast saadud rahalised vahendid ning 31.12.2014 seisuga eksisteerinud nõudeõigus tagavad kontserni kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvarainvesteeringu edasise arendamise.

	EUR		EUR	
	31.12.2014		31.12.2013	
	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Alla 1 aasta	2-5 aastat
Saadud laenud	12 516	124 550	25 031	109 646
Võlad ja ettemaksed	26 293	0	25 747	0
KOKKU	38 809	124 550	50 778	109 646

3.2 **Omakapitali riski juhtimine**

Kontserni eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalstruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Et tagada kapitalstruktuuri säilitamine või muutmine, võib Kontsern muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi aktsiaid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Kontsern kavatseb hoida kuni kinnisvara arenduse alguseni olemasolevat kapitalstruktuuri. Kontserni omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Arenduse perioodiks planeerib Kontsern kaasata võõrkapitali pangalaenude näol.



Kontsern käsitles 2014 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2014. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsed andmed ja nende muutused on toodud konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes. Kontsernile ei rakendu muid kapitalinõudeid peale Äriseadustiku üldiste nõuete. Vastavaid nõudeid ei ole rikutud aruande perioodil ega võrdlusperioodil.

3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus

Vastavalt Kontserni hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2014 ja 31. detsember 2013.

3.4 Mõju likviidsusele

Pankadevahelise finantseerimise maht on hiljuti oluliselt vähenenud. Seetõttu ei pruugi Kontsernil olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks.

3.5 Õiglas väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

Globaalsete finantsturgude hiljutine volatiilsus on oluliselt mõjutanud mitmete kinnisvaraliikide turgu Eestis. Vastavalt IAS 40 võetakse õiglas väärtuses kajastatavate maade ja ehitiste väärtuse hindamisel arvesse bilansipäeval olemasolevaid turutingimusi. Samas on mõnedel juhtudel, usaldusväärse turuinfo puudumise tõttu, Kontsern oma hindamismeetodeid muutnud.

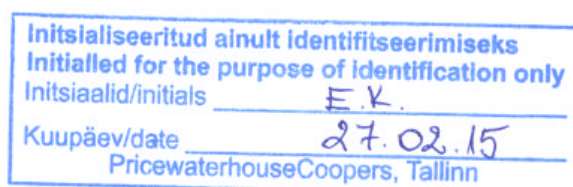
Vastavalt IAS 40-le uuendatakse igal bilansipäeval õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, peegeldamaks bilansipäeval eksisteerivaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. „Huvitatud müüja“ ei ole sundmüüja, kes on valmis müüma iga hinna eest. Õiglase väärtuse parimaks indikatsiooniks on aktiivse turu hind sarnastele kinnistutele sarnases asukohas ja olukorras. Aktiivse turu puudumisel võtab Kontsern arvesse eri allikatest pärinevat informatsiooni, sealhulgas:

- a) Aktiivse turu hinnad kinnistutele, mis on erinevad ning erinevas asukohas ja olukorras, korrigeerituna erinevuste suhtes.
- b) Hiljutised turuhinnad sarnastele objektidele vähem aktiivsel turul, korrigeerituna majandustingimustes pärast tehinguid toimunud muutuste suhtes.
- c) Diskonteeritud rahavoogude meetodid, mis baseeruvad usaldusväärsetel hinnangutel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad olemasolevate rendi- jm lepingute tingimused ja (kui võimalik) sõltumatu informatsioon (näiteks sarnaste ja samas asukohas ja konditsioonis olevate kinnistute turu rendihinnad) ja diskontomääradel, mis peegeldavad bilansipäeval eksisteerinud turuhinnanguid tuleviku rahavoogude suuruse ja ajastuse ebakindluse osas.

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

Hinnanguid ja otsuseid on järjepidevalt üle vaadatud ja need põhinevad ajaloolisel kogemusel kohandatuna olemasolevatele turutingimustele ja muudele asjaoludele.

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja ootused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega (lisa 6) ning võimega laenukohustusi õigeaegselt täita.



5 Nõuded ja ettemaksed

EUR	31.12.2014	31.12.2013
Nõuded ostjate vastu	90 015	0
Maksude ettemaksed	3 239	1 013
KOKKU	93 254	1 013

6 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
Seisuga 31.12.2012	2 290 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	40 000
Seisuga 31.12.2013	2 330 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	-300 000
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	4 040
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	315 960
Seisuga 31.12.2014	2 350 000

Kontsern omab hetkel ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 33,26 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

03.11.2014 müüdi 2 hektari suurune kinnistu asukohaga Kase 18 Pärnu hinnaga 300 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2014. aastal olid 13 530 eurot ja 2013. aasta samal perioodil 17 857 eurot.

Kinnisvara renditakse välja kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2014. aastal müügitulu 3 420 eurot ja 2013. aastal 12 329 eurot.

2014. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga 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 müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 18,53%.

Seisuga 31.12.2014 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 350 000 eurot.

2013. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate tehingute hinnad jäid vahemikku 8-15 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 10,3 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2013 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 18,7%.

Seisuga 31.12.2013 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 330 000 eurot.

Vastavalt IFRS 13le on kinnisvara kolmanda taseme investeering. Olulisemad sisendid on müügihind, diskontomäär ning diskonteeritud rahavoogude periood. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eelduste suhtes on seisuga 31.12.2014 järgnev:

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 27.02.15
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Diskontomäär	Müügihind, EUR / m ²						
	9,69	10,20	10,74	11,30	11,87	12,46	13,08
15,89%	2 130 000	2 250 000	2 370 000	2 500 000	2 630 000	2 770 000	2 910 000
16,72%	2 090 000	2 200 000	2 320 000	2 450 000	2 580 000	2 710 000	2 850 000
17,60%	2 050 000	2 160 000	2 280 000	2 400 000	2 530 000	2 660 000	2 790 000
18,53%	2 000 000	2 110 000	2 230 000	2 350 000	2 470 000	2 600 000	2 740 000
19,46%	1 960 000	2 070 000	2 180 000	2 300 000	2 420 000	2 550 000	2 680 000
20,43%	1 920 000	2 020 000	2 130 000	2 250 000	2 370 000	2 490 000	2 620 000
21,45%	1 870 000	1 980 000	2 090 000	2 200 000	2 310 000	2 430 000	2 560 000

Müügi periood	
+1 aasta	2 010 000
-1 aasta	2 640 000

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 muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Antud mudeli põhjal leitud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus sõltub olulisel määral sellest, et projekt õnnestub ellu viia ja selleks sobiv finantseering leida vastavalt hindamismudelilise toodud eeldustele ja ajakavale.

Seisuga 31. detsember 2014 ja 31. detsember 2013 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati laenu tagatiseks (lisa 7). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 31. detsember 2014 seisuga 2 350 000 eurot ja 31. detsember 2013 seisuga 2 330 000 eurot.

7 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2014:

EUR	Lühiajaline		Pikaajaline		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
	Kokku	osa	osa	osa			
Maa järelmaks	12 516	12 516	0	0	10%	EUR	20.05.2015
Laenud seotud osapooltelt	124 550	0	124 550	0	7%	EUR	31.12.2016
KOKKU	137 066	12 516	124 550	0			

Seisuga 31.12.2013:

EUR	Lühiajaline		Pikaajaline		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
	Kokku	osa	osa	osa			
Maa järelmaks	37 547	25 031	12 516	0	10%	EUR	20.05.2015
Laenud seotud osapooltelt	97 130	0	97 130	0	7%	EUR	31.12.2015
KOKKU	134 677	25 031	109 646	0			

2014. ja 2013. aastal saadud laen seotud osapooltelt on samadel tingimustel, mis varasemalt saadud laen.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenu tingimusi rikutud.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 27.02.15
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

8 Võlad ja ettemaksud

EUR	31.12.2014	31.12.2013
Võlad hankijatele	1 802	2 760
Intressivõlad	20 231	16 984
Muud võlad	4 260	6 003
KOKKU	26 293	25 747

9 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2013	4 499 061	2 699 437
Saldo seisuga 31.12.2014	4 499 061	2 699 437

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus on 2 699 437 eurot, mis on jagatud 4 499 061 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0.60 eurot. Põhikirjas fikseeritud maksimaalne aktsiakapital on 10 797 744 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2014 oli 788 604 eurot ja seisuga 31. detsember 2013 oli jaotamata kahjum 1 041 081 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2014 seisuga 408 aktsionäri (31.12.2013: 444 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2013: 59,62%)

Seisuga 31.12.2014 ja 31.12.2013 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid.

10 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2014	2013
Maamaks	11 540	11 540
Hindamine	1 500	1 500
Muud kulud	490	4 817
KOKKU	13 530	17 857

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 27.02.15
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

11 Üldhalduskulud

EUR	2014	2013
Tööjõukulud	10 255	16 884
Auditeerimiskulud	7 778	7 500
Väärtpaberi- ja börsikulud	7 396	6 459
Konsultatsioonikulud	12 790	4 930
Muud kulud	4 541	243
KOKKU	42 760	36 016

Töötajate keskmine arv aastal 2014 ja 2013 oli 1.

12 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2014	2013
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	0,05612	-0,00197
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0,05612	-0,00197
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,54	0,48
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	8,91	-263,19
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,500	0,519

Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on arvatud lähtuvalt aruandeperioodi puhaskasumist (-kahjumist) ning aktsiate arvust.

Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga (-kahjumiga) aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

13 Tütarettevõte

Emattevõttel on 100%-line tütarettevõte VN Niidu Kinnisvara OÜ asukohaga Eestis.

14 Segmentide aruanne

Kontsernil on üks ärisegment - kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringute divisjon rendib välja maad ja arendab kinnisvara.

Kontserni müügitulu klientide lõikes:

	2014		2013	
	EUR	%	EUR	%
Klient A	0	0%	7 769	63%
Klient B	3 420	100%	4 560	37%
KOKKU	3 420	100%	12 329	100%

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 27.02.15
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

15 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development kontserni juhatus ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häältest. Käesoleva aruande koostamise hetkel on suuremad OÜ Trigon Wood omanikud AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), SEB Soome kliendid (10,96%), Hermitage Eesti OÜ (12,64%) ja Thominvest Oy (11,94%).

Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole 2014. ja 2013. aastal jooksul tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

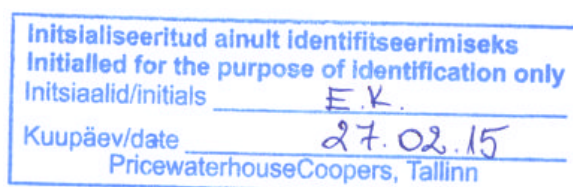
Kontsern sai 2014. aastal täiendavalt laenu seotud osapooltelt 109 420 (2013: 44 000) eurot ja maksis tagasi 82 000 (2013: 0) eurot. Seisuga 31. detsember 2014 on emaettevõttelt saadud laene kokku 124 550 (2013: 97 130) eurot ja saadud laenudelt on tasumata arvestatud intresse bilansipäeva seisuga 20 231 (2013: 16 984) eurot. 2014. aastal arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intresse 8 110 (2013: 4 825) eurot.

16 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2014. ja 2013. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

17 Täiendav avalikustatav informatsioon Kontserni emaettevõtja kohta

Emaettevõtte kohta esitatava finantsinformatsioonina on toodud eraldiseisvad põhjaruanded, mille avalikustamine konsolideeritud aastaaruande lisades on nõutud EV raamatupidamise seadusega. Emaettevõtte konsolideerimata aruannete koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeringud tütarettevõtetesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses (millest on maha arvatud vajaduse korral vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused).



Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	EUR 31.12.2014	EUR 31.12.2013
Raha	52 043	810
Nõuded ja ettemaksud	0	1 013
Käibevara kokku	52 043	1 823
Tütarettevõtjate osad	2 519 628	2 245 299
Põhivara kokku	2 519 628	2 245 299
AKTIVA KOKKU	2 571 671	2 247 122
Võlad ja ettemaksud	22 691	22 038
Lühiajalised kohustused kokku	22 691	22 038
Pikaajalised laenukohustused	124 550	53 130
Pikaajalised kohustused kokku	124 550	53 130
Kohustused kokku	147 241	75 168
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 699 437	2 699 437
Ülekurs	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum	-788 605	-1 041 081
Omakapital kokku	2 424 430	2 171 954
PASSIVA KOKKU	2 571 671	2 247 122

Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

EUR	2014	2013
Üldhalduskulud	-17 501	-12 387
Tütarettevõttesse investeringu allahindlus/allahindluse tühistamine	274 329	7 234
Neto finantskulu	-4 352	-3 719
PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)	252 476	-8 872
PERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)	252 476	-8 872

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 27.02.15
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emattevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

EUR	2014	2013
Äritegevuse rahavood		
<i>Perioodi puhaskasum (-kahjum)</i>	252 476	-8 872
<u>Korrigeerimised:</u>		
Intressikulu	4 353	3 719
Kasum/kahjum tütarettvõtjast	-274 329	-7 234
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 013	1 323
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 700	2 760
Äritegevuse rahavood kokku	-20 187	-8 304
Finantseerimistegevuse rahavood		
Saadud laenud	71 420	0
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	71 420	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	51 233	-8 304
RAHA ALGJÄÄK	810	9 114
RAHA LÖPPJÄÄK	52 043	810

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 27.02.15
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

EUR	Kohustuslik				Kokku
	Aksia- kapital	Ülekurss	reserv- kapital	Jaotamata kasum	
Saldo 31.12.2012	2 699 437	226 056	287 542	-1 032 209	2 180 826
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 238 065
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 238 065
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2012					2 180 826
2013. aasta koondkahjum	0	0	0	-8 872	-8 872
Saldo 31.12.2013	2 699 437	226 056	287 542	-1 041 081	2 171 954
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 245 299
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 245 299
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2012					2 171 954
2014. aasta koondkahjum	0	0	0	252 476	252 476
Saldo 31.12.2014	2 699 437	226 056	287 542	-788 605	2 424 430
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 519 628
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 519 628
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2014					2 424 430

Vastavalt Eesti Raamatupidamisseadusele on aktsionäridele dividendidena väljamaksmisele kuuluv summa võrdne korrigeeritud konsolideerimata aktsiakapital miinus aktsiakapital, ülekurss ning kohustuslik reservkapital.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 27.02.15
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Property Development aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Trigon Property Development ja selle tütaretevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2014, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt AS Trigon Property Development ja selle tütaretevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 6, milles on toodud AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte varade mahust 91% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Vilu', written over a faint circular stamp.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'V. Uibo', written over a faint circular stamp.

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

27. veebruar 2015

Kasumi jaotamise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2014. aasta puhaskasum summas 252 476 eurot eelmiste perioodide kahjumi katteks.

Aivar Kemp

Juhatuseliige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2014. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2014. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust.

Aivar Kemp

Juhatus liige

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

Ülo Adamson

Nõukogu liige

Joakim Helenius

Nõukogu liige

Heiti Riisberg

Nõukogu liige

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2014	2013
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	0 eurot	0 eurot
	Müügitulu kokku	0 eurot	0 eurot