

Majandusaasta  
aruanne  
**2022**

Majandusaasta algus:	1.1.2022
Majandusaasta lõpp:	31.12.2022
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Pärnu mnt 18 10141 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	legal@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



## Sisukord

---

LÜHISELOOMUSTUS.....	3
JUHTKONNA DEKLARATSIOON .....	3
TEGEVUSARUANNE .....	4
Tasustamisaruanne .....	12
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....	13
Finantsseisundi aruanne .....	13
Koondkasumiaruanne.....	14
Rahavoogude aruanne.....	15
Omakapitali muutuste aruanne.....	16
Lisad aastaaruande juurde .....	17
1 Üldinformatsioon .....	17
2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest.....	17
3 Finantsriskide juhtimine.....	23
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused .....	25
5 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....	26
6 Varud.....	26
7 Kinnisvarainvesteeringud.....	26
8 Võlad tarnijatele ja muud võlad .....	26
9 Omakapital .....	27
10 Müügitulu .....	27
11 Müüdüd toodangu kulud .....	28
12 Üldhalduskulud .....	28
13 Kasum aktsia kohta .....	28
14 Segmentide aruanne .....	28
15 Tehingud seotud osapooltega.....	29
16 Tingimuslikud kohustused .....	29
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....	30
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....	36
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2022. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	37
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE .....	38

## Lühiiseloormustus

---

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 12,8 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil. Nasdaq 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.

Seisuga 31.12.2022 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ. OÜ Pärnu Holdings omanikud on OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

## Juhtkonna deklaratsioon

---

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 12 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglaselt ülevaate Ettevõtte äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide kirjeldust.
2. lehekülgedel 13 kuni 29 esitatud AS Trigon Property Development 2022. aasta 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 Ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



---

Rando Tomingas

Juhatuses liige

31. märts 2023

## Tegevusaruanne

---

### Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2022 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 12,8 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on planeeritud tööstus- ja logistikapark. Ettevõtte eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes sooviksid tuua oma äritegevuse (tootmine, logistika) Trigon Property Development AS arendusprojekti alale Pärnus, mis võimaldaks Ettevõttel lisada väärtust enda omandis olevatele kruntidele. Kuna ettevõtte peamine eesmärk on olemasolevate maade müük, siis on kinnisvarainvesteeringud kajastatud varudena. 31.01.2021 seisuga liigitati kinnisvarainvesteering ümber varudeks seoses tee- ja trassiehitusega seotud arendustööde alustamisega projekti kinnistutel ning konkreetse müügistrateegia rakendamisega eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale. Siiski ei välista ettevõtte olemasoleva maa võimalikku arendamist rendivoogu tootvaks kinnisvaraks kui selleks tekib sobiv võimalus. Ettevõtte ei plaani järgmisel aastal muuta ega alustada uue tegevusalaga ning jätkab enda omanduses olevate kinnistute müüki. 2022. aasta esimeses pooles valmis lõplikult Kibuvitsa tänav, mis ühendab ettevõtte kinnistuid ümbritsevat Niidu ja Kase tänavat.

2021. aasta esimeses kvartalis müüdi 3,43 hektariline kinnistu hinnaga 824 040 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

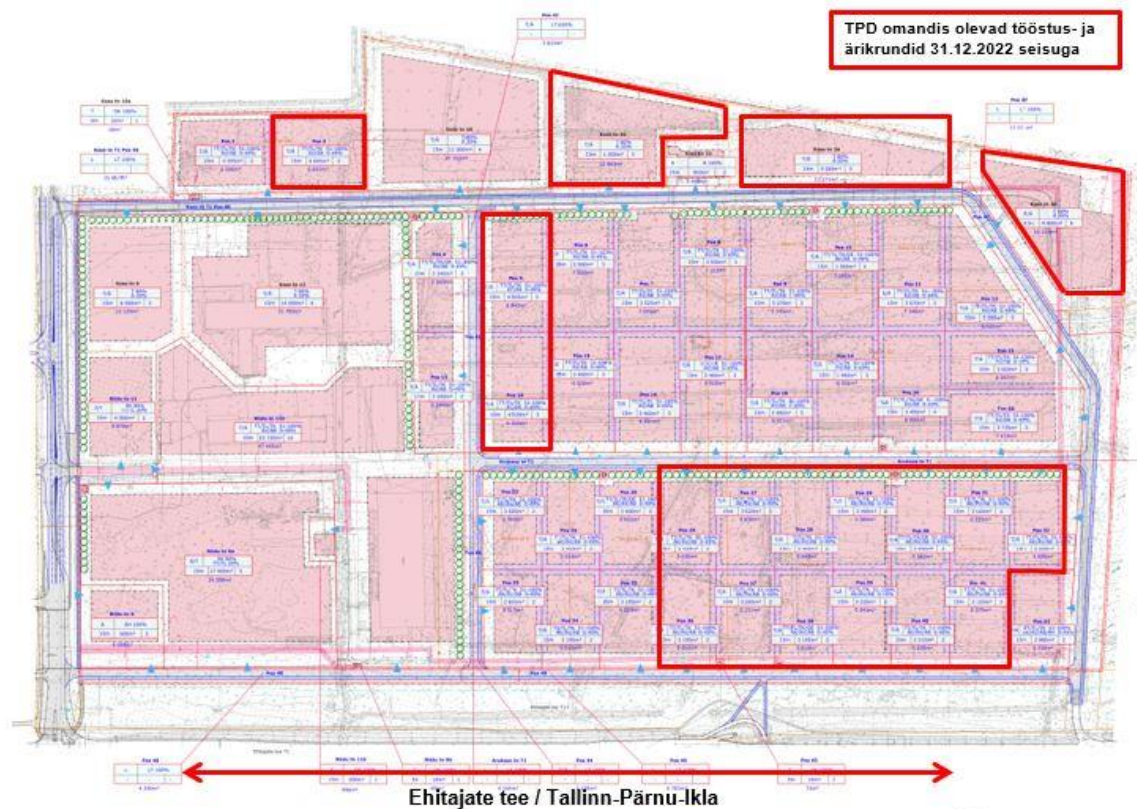
2021. aasta teises kvartalis müüdi 0,89 hektariline kinnistu hinnaga 205 000 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2021. aasta kolmandas kvartalis müüdi 2,01 hektariline kinnistu hinnaga 604 080 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2022. aasta esimeses kvartalis müüdi 0,53 hektariline kinnistu hinnaga 213 200 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2022. aasta teises kvartalis müüdi 1,0 hektariline kinnistu hinnaga 401 280 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2016. aastal tehti maale uus detailplaneering, mille raames muutus võrreldes varasemaga suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti suurenes uue kehtestatud detailplaneeringuga paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga muudeti kinnistud väiksemaks ning lisandus paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.



## 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. Ettevõtte juhatuse volitused on sätestatud äriseadustikus ning need on piiratud ettevõtte põhikirjas määratud ulatuses. Juhatuse liikmetel puuduvad volitused aktsiaid emitteerida. Juhatuse liikmete valimine on ettevõtte nõukogu pädevuses. Juhatuse liikmed valitakse kolmeks aastaks. Juhatuse liikmete valimiseks ja tagasikutsumiseks on vajalik nõukogu lihthälteenamus.

## Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel langes Eesti majandus 2022. aastal 1,3%. Neljandas kvartalis oli majanduslangus laiapõhjaline. Peamine majandust pidurdav tegevusala oli info ja side, kuid negatiivselt panustasid majandusse ka kõik ülejäänud suuremad tegevusalad: kinnisvaraala tegevus, ehitus, töötlev tööstus ja kaubandus. Ehitusmaht vähenes eelmise aastaga võrreldes 1%.

Maa-ameti andmetel toimus Eesti kinnisvaraturul toimus 2022. aastal kokku 61 109 võõrandamistehingut, millest 49 799 olid ostu-müügitehingud. 2021. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2022. aastal 15%, sh ostumüügitehingute arv 18%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtusid, kuid hinnatasemed vähenenud nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2021. aastaga 3% võrra, olles 5,8 miljardit eurot. Võrdluseks oli 2021. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguväärtus rekordilised ligi 6 miljardit eurot ning veel varasem rekord pärineb 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot.

Maa-ameti tehingute andmebaasi järgi oli 2022. aastal Pärnu maakonnas 47 hoonestamata sega-, tootmis- ja ärimaa kinnisvaratehingut. Tehingute koguväärtus ulatus 3,51 miljoni euroni.

Tunnetuslikult oli aasta esimene pool üpris aktiivne, kuid aasta teises pooles oli näha ühes majanduse jähenedisega ka selget huvi langust kinnisvara ja kinnistute vastu. Kuigi 2023. aasta esimesel poolal on oodata majanduslanguse jätku, siis aasta teine pool peaks kaasa tooma majanduskasvu taastumise. Kokkuvõttes tähendab see, et siit on hea edasi minna.

24.02.2022 alustas Venemaa täiemahulist sõjalist sissetungi ja rünnakut Ukraina iseseisvuse vastu. See oli eskalatsioon 2014. aasta algul Krimmi okupeerimise ja annekteerimise järel Ida- ja Kagu-Ukraina regioonides alanud Venemaa juhitud hübriidsõjale. Aruande koostamise seisuga ei ole Ukrainas toimuv sõjategevus Ettevõttele olulist mõju avaldanud ning praegu on keeruline hinnata, kui tõsine ja milline saab olema selle sündmuse mõju Eesti majandusele ja AS-le Trigon Property Development.

## Finantssuhtarvud

EUR	2022	2021
Koguvarad	1 738 576	2 558 672
Koguvarade puhasrentaablus	4,27%	10,64%
Omakapital	1 719 778	2 363 079
Omakapitali puhasrentaablus	4,32%	11,52%
Võlakordaja	1,08%	7,64%
Puhaskasum	74 251	272 142
<b>Aktsia 31.12</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Aktsiate arv perioodi lõpus (tk)	4 499 061	4 499 061
Aktsia sulgemishind	0,800	0,800
Puhaskasum aktsia kohta	0,01650	0,06049
Hind-tulu (PE) suhtarv	48,47	13,23
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,38	0,53
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	2,09	1,51
Turukapitalisatsioon	3 599 249	3 599 249

Koguvarade 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

## Äritegevuse hooajalisus ja riskid

Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus, mis oma olemuselt ei ole märkimisväärselt hooajaline. Kinnisvara arendustegevus ning arenduskruntide müük sõltub suuresti majanduskeskkonnast ehk siis äritegevus on tsükliline ning korreleerub suuresti majandustsükli arengutega. Positiivne majanduskeskkond peaks suurendama nõudlust Trigon Property Development AS-i kinnisvara vastu ning potentsiaalselt suurendama nende varade väärtust ajas. Juhtkond hindab, et lühiajaliselt on majanduskeskkonna väljavaade muutunud negatiivsemaks seoses koroonaviiruse peatamiseks tarvitusele võetud meetmetega, mis pärsivad oluliselt majanduse normaalset funktsioneerimist. Riskiks võib lugeda negatiivse majanduskeskkonna pikemaajalist jätkumist või süvenemist, mis tähendaks potentsiaalselt nõudluse ning väärtuse vähenemist ettevõtte varade osas.

Ettevõtte varade üle peetakse arvestust eurodes, arveldamine toimub samuti eurodes, aktsiad on noteeritud ja kaubeldavad eurodes. Seega ei esine valuutakursside ja börsikursside riske. Siiski on

teatavate ja ühingu hinnangul olulisemat tähtsust omavate või omada võivate riskide kirjeldus esitatud aruande lisas 3. Ettevõtte finantsriskide haldamine toimub eraldi ja nende maandamise põhimõtetest ja viisidest saab põhjaliku ülevaate raamatupidamise aastaaruande lisast 3.

## **Keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud**

Ettevõtte arendustegevus, tuginedes kehtivale detailplaneeringule, ei oma keskkonnakaitselisest aspektist olulist mõju keskkonnale. Arendustegevuses järgitakse detailplaneeringuga sätestatud keskkonnatingimusi ja asjakohaseid soovitusi. Arendustegevuses lähtutakse keskkonnasõbralikust tootmisest. Suund on võetud kergema ehk ärimaa funktsiooniga tegevuste arendamiseks, mis ühingu hinnangul parandab piirkonna elukvaliteeti, sh teenuste kättesaadavust, ning mõjub positiivselt nii sotsiaalses- kui keskkonnaalases mõistes.

## **Aksia**

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil alates 05. juunist 1997. Emiteeritud on 4 499 061 nimelist aktsiat arvestusliku väärtusega 0,1 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaperite võõrandamise piiranguid.

2021. aasta lõpus 0,80 eurot maksnud aktsia sulgus 2022. aasta lõpus 0,80 euro juures. 2022. aastal kaubeldi 347 092 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 317 963 eurot.

Trigon Property Development AS nõukogu ja juhatuse liikmete otsene osalus seisuga 31.12.2022:

- Joakim Johan Helenius - ei oma aktsiaid
- Torfinn Losvik - ei oma aktsiaid
- Alo Lepp - ei oma aktsiaid
- Rando Tomingas - ei oma aktsiaid

Nii Joakim Johan Helenius kui ka Torfinn Losvik omavad kaudset osalust läbi ettevõtete Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ. Rando Tomingas omab kaudset osalust läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ.

Torfinn Losvik omab läbi ettevõtte Stetind OÜ kaudset osalust ettevõtetes Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ, omades seeläbi 1 114 116 Trigon Property Development AS aktsiat (2021:1 040 908 aktsiat).

Joakim Johan Helenius omab kaudselt, läbi ettevõtete Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ, 1 114 116 Trigon Property Development AS aktsiat (2021:1 040 098 aktsiat).

Rando Tomingas omab läbi Triangel Kapital OÜ kaudset osalust ettevõttes Nordic Fibreboard LTD OÜ, omades 6 574 Trigon Property Development AS aktsiat (2021: 6 574 aktsiat).

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2022 kuni 31.12.2022:



Aksia kapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2022.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	603	55,32%	14 326	0,32%
100-999	351	32,20%	102 741	2,28%
1 000-9 999	108	9,91%	276 568	6,15%
10 000-99 999	21	1,93%	505 122	11,23%
100 000-999 999	6	0,55%	1 835 704	40,80%
1 000 000-9 999 999	1	0,09%	1 764 600	39,22%
<b>KOKKU</b>	<b>1 090</b>	<b>100%</b>	<b>4 499 061</b>	<b>100%</b>

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2022.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	350 400	7,79
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	201 752	4,48
M.C.E.Fidarsi OÜ	140 000	3,11
Avraal AS	115 000	2,56
James Kelly	87 298	1,94
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

Spetsiifilisi kontrolliõigusi ei ole aktsionäridele antud. Ettevõtte põhikirjas ei ole seadusest erinevaid hääleõiguse piiranguid, eelisaktsiaid ei ole.



Ettevõtte ei ole eraldi kinnitatud dividendipoliitikat, seega toimub kasumi jaotamine vastavalt Äriseadustikule ja põhikirjale, mille kohaselt otsustab kasumi jaotamise ja maksamise viisi Ettevõtte üldkoosolek.

## Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2022. ja 2021. aastal puudusid.

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

### Ülevaade

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

Trigon Property Development AS juhatuse ülesanne on korraldada ettevõtte sisekontrolli süsteem ja riskijuhtimine viisil, mis tagab avalikustatavate finantsaruannete korrektsuse. Finantsaruandluse protsessiga seotud sisekontrolli- ja riskijuhtimissüsteemide eesmärk on tagada ettevõtte finantstulemuste ühtlustatud ja usaldusväärne aruandlus, mis on kooskõlas kohaldatavate seaduste ja määrustega ja ettevõtte poolt kinnitatud arvestus- ning aruandluspõhimõtetega.

Ettevõtte finantsvaldkond koos raamatupidamis- ja juhtimisarvestusega on Trigon Property Development AS juhatuse esimehe haldusalas, kes vastutab finantsaruandluse riskide tuvastamise ja hindamise eest, määratleb finantsaruandlusega seotud põhimõtted ning korraldab raamatupidamiseks ja aruandluseks vajalikud vahendid.

Ettevõtte finantsprotsessid ja -aruanded läbivad iga-aastase finantsauditi, mille viib läbi nõukogu poolt valitud ning üldkoosoleku poolt kinnitatud audiitor. Audiitorid nimetatakse ühekordse audiitorkontrolli tegemiseks või teatud tähtjaks.

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 emitent 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 Tallinna Börsi nõuetest ning aktsionäride ja investorite võrdse kohtlemise printsiibist. Sellest tulenevalt järgib TPD suures osas Tavas toodud juhiseid.

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

## Aktsionäride üldkoosolek

TPD kõrgeimaks juhtimisorganiks on aktsionäride üldkoosolek (Üldkoosolek). Vastavalt äriseadustikule ja Tavale, kutsub TPD Üldkoosolekuid kokku teavitades aktsionäre sellest Tallinna Börsi veebilehel, TPD veebilehel ja avalikustades Üldkoosoleku kutse ka üleriigilise levikuga päevalehes. Üldkoosoleku kutsega üheaegselt avalikustatakse ka nõukogu poolt kinnitatud

päevakord, otsuse eelnõud päevakorrapunktide osas, teave aktsionäridele selle kohta, kuidas esitada enne Üldkoosolekut ettepanekuid päevakorrapunktide osas, milliseid dokumente on vaja esitada hääleõiguse teostamiseks ja muu aktsionäridele oluline info. Nii kutse kui muu eespool nimetatud teave avalikustatakse eesti ja inglise keeles. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas, erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatuse kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel.

01.06.2022 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 57,10% aktsiatega määratud häälest. Üldkoosolekul kinnitati 2021.a. majandusaasta aruanne, kasumi jaotamise ettepanek, audiitori valimine aastaks 2022, dividendide jaotamine ning juhatuse liikmete tasustamise põhimõtted.

01.06.2022 AS Trigon Property Development aktsionärid võtsid vastu järgmised otsused:

- maksta aktsionäridele dividendidena välja 584 878 eurot ehk 0,13 eurot aktsia kohta.

Samuti otsustati pikendada Aktsiaseltsi nõukogu liikme Torfinn Losvik volitusi järgmiseks viie (5) aastaseks ametiajaks. Üldkoosolekul andis juhatuse ülevaate ka 2021.a. majandustegevusest.

29.09.2022 toimus TPD erakorraline üldkoosolek, kus oli kohal 57,104% aktsiatega määratud häälest. AS Trigon Property Development aktsionärid võtsid vastu järgmised otsused:

- maksta aktsionäridele dividendidena välja 134 972 eurot ehk 0,03 eurot aktsia kohta.

Järgnevalt toob TPD välja Tava nõuded Üldkoosoleku kohta põhimõttel 'täida või selgita', st. esitab selgitused nende Tava punktide osas, mida osaliselt või täielikult 2022.a. ei täidetud.

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

01.06.2022 toimunud üldkoosoleku juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Rando Tomingas, kuna juhatuse liikmel on parim ülevaade TPD äritegevusest ning koosoleku juhatamine igapäevase tegevjuhi poolt on kõige efektiivsem ning sujuvam.

29.09.2022 toimunud erakorralise üldkoosoleku juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Rando Tomingas, kuna juhatuse liikmel on parim ülevaade TPD äritegevusest ning koosoleku juhatamine igapäevase tegevjuhi poolt on kõige efektiivsem ning sujuvam.

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

01.06.2022 üldkoosolekul osales juhatuse liige, nõukogu esimees (Joakim Helenius) ja teine nõukogu liige (Torfinn Losvik). Koosolekul ei osalenud kolmas nõukogu liige ning audiitor. Nõukogu leidis, et kahe liikme osalemine on piisav esindatus. Koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatuse ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatuse või nõukogu ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari. Samas oli olemas kokkulepe audiitoritega, et juhul, kui aktsionärid seda soovivad (nt esitada küsimusi), võib audiitoritega Üldkoosoleku kestel telefoni teel koheselt ühendust saada. Aktsionäridel audiitorile küsimusi ei olnud.

29.09.2022 erakorralisel üldkoosolekul osales juhatuse liige, nõukogu esimees (Joakim Helenius) ja teine nõukogu liige (Torfinn Losvik). Koosolekul ei osalenud kolmas nõukogu liige ning audiitor. Nõukogu leidis, et kahe liikme osalemine on piisav esindatus. Koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatuse ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatuse või nõukogu ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari. Samas oli olemas kokkulepe audiitoritega, et juhul, kui aktsionärid seda soovivad (nt esitada küsimusi), võib audiitoritega Üldkoosoleku kestel telefoni teel koheselt ühendust saada. Aktsionäridel audiitorile küsimusi ei olnud.

Tava 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 ning ükski aktsionär ei ole kunagi sidevahendite kaudu osalemiseks soovi avaldanud.

Arvestades ülaltoodud 2022. aastal läbiviidud üldkoosoleku ning erakorralise üldkoosoleku kirjeldustega, on TPD täitnud 2022. aastal Tava soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumises ja läbiviimises valdavas ulatuses.

## Nõukogu

Nõukogu planeerib TPD tegevust, kontrollib ja suunab juhatuse tegevust. TPD nõukogu on 3-liikmeline, põhikirja järgi võib nõukogus olla kuni 7 liiget. Nõukogu liikmetele 2022.a. jooksul tasusid ei makstud, seetõttu pole ka sellekohast infot avalikustamiseks. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2022.a. jooksul huvide konflikte seoses TPD juhtimise ja enda muu äritegevusega.

Nõukogu liikmega Alo Lepp seotud äriühing on osutanud TPD-le kinnisvaraala konsultatsioonide teenust, kuid nimetatud teenuse osutamine ei too TPD hinnangul kaasa alust huvide konflikti tekkimiseks.

Järgnevalt esitab TPD selgitused Tava järgimise kohta „täidan või selgitan” põhimõttel.

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

Nõukogu liikmetest kahte liiget ei saanud aastal 2022 pidada sõltumatuks Tava mõttes. Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik on emitendis 39,22% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri OÜ Pärnu Holdings juhatuse liikmed ning Torfinn Losvik on emitendis 17,88% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri Nordic Fibreboard AS juhatuse liige. Hoolimata eeltoodust ei ole TPD hinnangul alust huvide konflikti tekkimiseks ning arvestades nõukogu liikmete tausta ja kogemusi, ei ole nõukogu tegevuses puudujääke.

## Juhatus

TPD juhatuses võib põhikirja järgi olla kuni 7 liiget. Juhatuse liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek. Juhatuse liige valitakse ja kutsutakse tagasi nõukogu poolt. Põhikirja järgi valitakse juhatuse liige tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. Juhatuse liikme ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemmäär. Praegu on TPD juhatuse üheliikmeline. Alates 05.06.2018 on juhatuse liikmeks Rando Tomingas.

Juhatuse liikmel on õigus esindata ühingut üksinda. Juhatuse liikmel ei ole volitusi aktsiaid emitteerida või otsustada aktsiate tagasiostu. Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute jaoks, mis väljuvad TPD igapäevase majandustegevuse raamidest.

Juhatuse liikmele 2022.a. tasusid makstud ei ole, seetõttu pole sellekohast infot avalikustamiseks. Tehinguid juhatuse liikme või temaga seotud isikutega sõlmitud ei ole. Juhatuse liige annab aru ja teeb koostööd nõukoguga, osaleb Üldkoosolekutel, vastab aktsionäride järelepärimistele ning juhib TPD igapäevast tööd.

Järgnevalt on selgitatud nende juhatuse kohta käivate Tava nõuete, mis hetkel ei ole täidetud, mittejärgimise põhjuseid.

Tava Punkt 2.2.1: Juhatusel on enam kui üks (1) liige, nõukogu esimees sõlmib juhatuse liikmega ametilepingu.

Juhatusel on üks liige, Rando Tomingas, kuid juhatuse laienemist tulevikus ei välistata.

Juhatuse liikmega ei ole ametilepingut sõlmitud, kuna ta on hetkel ainus liige ja tasu ei saa ning tema õigused ja kohustused tulenevad seadusest. Juhul, kui valitakse rohkem liikmeid juhatusse, siis sõlmitakse juhatuse liikmetega ametilepingud.

## Finantsaruandluse ja muu teabe avalikustamine

TPD avalikustas 2022.a. jooksul vahearuandluse ja 2021.a. majandusaasta aruande. TPD majandusaasta aruannet auditeerib AS PricewaterhouseCoopers. Auditeerimine viiakse läbi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

Järgnevalt esitab TPD selgitused „täidan või selgitan” põhimõttel Tava punktide kohta, mida ei järgitud.

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

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

Tava 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 börsi reglemendile avalikustab ettevõtte kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega, investoritega ja pressikonverentsidel piirduakse eelnevalt avalikustatud ja mitte konfidentsiaalse info avalikustamisega. TPD ei ole pidanud siiani vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Tava 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 seda on aktsionäridel võimalik juhatuselt küsida.

Tava 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. Kuna nõukogu tegi üldkoosolekule ettepaneku jätkata sama audiitoriga, siis väljendas nõukogu sellega oma positiivset hinnangut audiitori tegevusele. Juhatus andis audiitori tegevusest ülevaate üldkoosolekul.

## Tasustamisaruanne

Käesolev aruanne annab ülevaate Trigon Property Development AS juhtide tasustamise ja tööga kaasnevate hüvede määramise põhimõtetest.

Trigon Property Development AS tasustamise põhiprintsiibid pärinevad 2007. aastast, mille kohaselt ettevõtte juhtorganite liikmetele, sh juhatuse liikmele makstava tasu suurus on 0 eurot.

Juhatuse liikmele võib nõukogu otsusega määrata tulemustasu, mille suurus sõltub Trigon Property Development AS majandustulemustest ja juhiga kokku lepitud eesmärkide täitmisest.

Juhatuse liikmele ei ole viimasel viiel aastal (2018-2022) põhitöötasu ega tulemustasu makstud s.t põhitöötasu ja tulemustasu oli 0 eurot, sealhulgas ei ole makstud põhitöötasu ega tulemustasu praegusele juhatuse liikmele Rando Tomingale alates 5.06.2018.

## Raamatupidamise aastaaruanne

---

### Finantsseisundi aruanne

<i>EUR</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Raha ja raha ekvivalendid	199 196	938 858
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 5)	19 844	166 825
Varud (lisa 6)	1 519 536	1 452 989
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 738 576</b>	<b>2 558 672</b>
<b>AKTIVA KOKKU</b>	<b>1 738 576</b>	<b>2 558 672</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 8)	18 798	195 593
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>18 798</b>	<b>195 593</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>18 798</b>	<b>195 593</b>
Aktiivkapital arvestuslikus väärtuses (lisa 9)	449 906	449 906
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum	756 274	1 399 575
<b>Omakapital kokku</b>	<b>1 719 778</b>	<b>2 363 079</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>	<b>1 738 576</b>	<b>2 558 672</b>

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 17-29 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Koondkasumiaruanne

EUR	2022	2021
Müügitulu (lisa 10)	614 480	809 080
Müüdnud toodangu kulu (lisa 11)	-283 685	-433 080
<b>Brutokasum</b>	<b>330 795</b>	<b>376 000</b>
Üldhalduskulud (lisa 12)	-88 860	-92 014
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	0	88 040
Muud äritulud	0	100
<b>Äri kasum</b>	<b>241 935</b>	<b>372 126</b>
Finantstulud	65	120
<b>KASUM ENNE TULUMAKSU</b>	<b>242 000</b>	<b>372 246</b>
Tulumaks (lisa 9)	-167 749	-100 104
<b>ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM</b>	<b>74 251</b>	<b>272 142</b>
Tava puhaskasum aktsia kohta (lisa 13)	0,01650	0,06049
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (lisa 13)	0,01650	0,06049

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 17-29 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Rahavoogude aruanne

EUR	2022	2021
<b>Äritegevuse rahavood</b>		
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>	<b>74 251</b>	<b>272 142</b>
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 7)	0	-88 040
Intressitulu	-65	-120
<b>Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi</b>	<b>74 186</b>	<b>183 982</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	146 982	-166 036
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 8)	-176 795	189 268
Varude muutus (lisa 6)	-66 547	161 011
Saadud intressid	65	120
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>	<b>-22 109</b>	<b>368 345</b>
<b>Investeermistegevuse rahavood</b>		
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 7)	0	824 040
<b>Investeermistegevuse rahavood kokku</b>	<b>0</b>	<b>824 040</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavood</b>		
Makstud dividendid (lisa 9)	-717 553	0
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 9)	0	-400 417
<b>Finantseerimistegevuse rahavood kokku</b>	<b>-717 553</b>	<b>-400 417</b>
<b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>	<b>-739 662</b>	<b>791 968</b>
<b>RAHA ALGJÄÄK</b>	<b>938 858</b>	<b>146 890</b>
<b>RAHA LÖPPJÄÄK</b>	<b>199 196</b>	<b>938 858</b>

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 17-29 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/-kahjum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>2 299 020</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>-321 264</b>	<b>2 491 354</b>
Perioodi koondkasum	0	0	0	272 142	272 142
Aktsiakapitali vähendamine	-1 849 114	0	0	1 448 697	-400 417
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>449 906</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>1 399 575</b>	<b>2 363 079</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	74 251	74 251
Makstud dividendid	0	0	0	-717 553	-717 553
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>449 906</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>756 274</b>	<b>1 719 778</b>

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 17-29 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



## Lisad aastaaruande juurde

### 1 Üldinformatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõtte) tegutseb kinnisvarainvesteeringute arendamise alal. Ettevõtte on aktsiaselts, mis on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Pärnu mnt 18 Tallinn.

Juhatus kiitis käesoleva raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 31.03.2023. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks ettevõtte nõukogu ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Tallinna Väärtpaberibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2022. aasta majandusaasta aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. Seisuga 31.12.2022 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ning 17,88% läbi Nordic Fibreboard AS-i. OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

### 2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Ettevõtte 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 õiglases väärtuses.

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 tulevasi perioode, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevasi perioode.

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

## 2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

## 2.3 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes 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.

## 2.4 Finantsvarad- ja kohustused

### Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse. Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

### Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või antakse üle ja Ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

### Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtusel, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

### Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Ettevõtte kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Korrigeeritud soetusmaksumus: Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 olid Ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud sellesse kategooriasse.

### Omakapitaliinstrumentid

Ettevõttel ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

### Väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

### Finantskohustused

Kõik Ettevõtte finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“. Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, 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.

### 2.5 Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvara arenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaubana) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 10). Kinnisvara müügil sõlmitakse võrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

### 2.6 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 algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, 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. Õiglasel väärtusel muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglasel väärtusel meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsiooni.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab seoses kulutustega 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 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse finantsseisundi aruandes juhul kui Ettevõtte 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 mõotmisel 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.

Müüdud kinnistute osas moodustatakse veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja finantsseisundi aruandes kohustusena.

### 2.8 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. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 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. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise tulumaksustatud dividendide väljamakseni. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

## 2.9 Müügitulu

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

### Finantseerimise komponent

Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

## 2.10 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.

Investeeringustegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

## 2.11 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.

## 2.12 Puhaskasum aktsia kohta

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

## 2.13 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 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.

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

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutuvad Ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2022 või hilisematel perioodidel ja mida Ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

## Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Ettevõttele ei muutunud alates 1. jaanuarist 2022 kohustuslikuks selliseid uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis on seotud finantsinfo avalikustamisega ettevõtte tegevusvaldkondades.

## Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis muutuvad Ettevõttele kohustuslikuks alates 01.01.2023 ja hilisematel perioodidel, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

## Veel vastuvõtmata standardid

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttele on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. ‘Arveldus’ on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressursidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks.

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020.aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhistest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõttele oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 “Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtte peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### 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 lisa 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.

#### (a) Tururisk

##### (i) Valutarisk

Valutarisk on Ettevõtte risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Ettevõtte rahalised vahendid, muud varad ja võetud kohustused on määratud eurodes.

##### (ii) Hinnarisk

Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale hinnariskile.

##### (iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Ettevõttel ei ole olulisi intressikandvaid varasid ega kohustusi, on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutustel on kaudne mõju kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusele, kuid antud mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele on keeruline kvantitatiivselt hinnata.

#### (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 2022 ja 31. detsember 2021 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting Aa3 Moody's Investor Service hinnangul). Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Nõuded ostjate vastu on lühiajalised ning Ettevõtte juhtkond monitoorib nõuete tähtaegset laekumist. Nõuded ostjate vastu ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2022 on 199 196 eurot (31. detsembril 2021: 938 585 eurot). Aruande esitamise hetkeks on nõuded ostjate vastu tasutud ning sellest tulenevalt ei kannu seisuga 31.12.2022 krediidiriski.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2021 ja 31. detsembri 2022 seisuga.

Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatöenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui ettevõttel on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõuete allahindluskahjum seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 oli hinnatud ebaoluliseks.

### (c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi 2022. ja 2021. aastal, võõrandas Ettevõtte osaliselt Ettevõttele kuuluvat kinnisvara. 31.12.2022 seisuga pangakontol olevad rahalised vahendid tagavad Ettevõtte kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvaraobjektide edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2022 on Ettevõttel lühiajalisi kohustusi summas 18 798 eurot (31. detsember 2021: 195 593 eurot). Pikaajalised kohustused Ettevõttel puudusid.

#### Likviidsusanalüüs

EUR

Seisuga 31.12.2022	1-3 kuud	4-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Raha	199 196	0	0	199 196
Nõuded ostjate vastu	2 080	0	0	2 080
<b>Varad kokku</b>	<b>201 276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>201 276</b>
<b>Kohustused</b>				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	20 970	0	0	20 970
<b>Kohustused kokku</b>	<b>20 970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 970</b>

EUR

Seisuga 31.12.2021	1-3 kuud	4-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Raha	938 858	0	0	146 890
Nõuded ostjate vastu	130 571	0	0	130 571
<b>Varad kokku</b>	<b>1 069 429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 069 429</b>
<b>Kohustused</b>				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16 752	0	0	16 752
<b>Kohustused kokku</b>	<b>16 752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 752</b>

### 3.2 Omakapitali juhtimine

Ettevõtte eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Ettevõtte võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmise, võib Ettevõtte muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi aktsiaid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Ettevõtte omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Ettevõtte omakapital on piisavalt tugev, et tagada vajadusel potentsiaalse arendustegevuse finantseerimine.

Ettevõtte käsitles 2022 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2022. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsed andmed ja nende muutused on toodud omakapitali muutuste aruandes. Ettevõttele ei rakendu muid kapitalinõudeid



peale Äriseadustiku üldiste nõuete. Vastavaid nõudeid ei ole rikutud aruande perioodil ega võrdlusperioodil.

### 3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglane väärtus

Vastavalt Ettevõtte juhtkonna hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja -kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Ettevõtte finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021.

### 3.4 Õiglates väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

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

Vastavalt IAS 40-le uuendatakse igal bilansipäeval õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, peegeldamaks bilansipäeval eksisteerivaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglane 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 Ettevõtte 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 7).

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide kaupa. Iga objekti puhul võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab juhatus tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. 2021. a toimus kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine varudeks. Juhtkond hindab majandusaasta lõpus, kas varude osas tuleks teha allahindlusi, seisuga 31.12.2022 ei ole varudele allahindlusi tehtud.

## 5 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu	2 080	130 571
Maksude ettemaksud	17 764	36 254
<b>KOKKU</b>	<b>19 844</b>	<b>166 825</b>

## 6 Varud

	EUR
<b>Seisuga 31.12.2020</b>	<b>0</b>
Pooleliolev ehitis	1 452 989
<b>Seisuga 31.12.2021</b>	<b>1 452 989</b>
Pooleliolev ehitis	1 519 536
<b>Seisuga 31.12.2022</b>	<b>1 519 536</b>

31.01.2021 seisuga liigitati kinnisvarainvesteering ümber varudeks seoses tee- ja trassiehitusega seotud arendustööde alustamisega projekti kinnistutel ning konkreetse müügistrateegia rakendamise eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale. Varude soetusmaksumuseks sai kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.01.2021 seisuga. 2021.a ja 2022.a ei ole varudele allahindlusi tehtud. (vt. Lisa 7).

## 7 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
<b>Seisuga 31.12.2020</b>	<b>2 350 000</b>
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	88 040
Kinnisvarainvesteeringute müük	-824 040
Ümberklassifitseerimine varudeks	-1 614 000
<b>Seisuga 31.12.2021</b>	<b>0</b>

2021. a toimus kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine varudeks (vt lisa 6).

2021. aasta jaanuaris müüdi 3,43 hektariline kinnistu, mille bilansiline väärtus oli 736 tuhat eurot ning tehingust saadi kasumit 88 tuhat eurot.

## 8 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	3 570	3 610
Maksuvõlad (lisa 9)	46	100 104
Muud võlad	15 182	91 879
<b>KOKKU</b>	<b>18 798</b>	<b>195 593</b>

Võlad hankijatele saldo sisaldab ka seotud osapooltele maksmata arveid, mis on avalikustatud lisa 15. Müüdnud kinnistute osas on moodustatud veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mille saldo on kajastatud muude võlgnevuste real.

## 9 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2021	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2022	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus on 449 906 eurot (31.12.2020: 2 299 020), mis on jagatud 4 499 061 nimiväärtuseta aktsiaks arvestusliku väärtusega 0.1 eurot. Põhikirjas fikseeritud minimaalne aktsiakapital on 400 000 eurot ja maksimaalne aktsiakapital 1 600 000 eurot. Iga aktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende. Kõikide väljastatud aktsiate eest on tasutud.

04. juunil 2021. aastal toimunud Aktsionäride üldkoosolekul otsustati vähendada Ettevõtte aktsiakapitali 1 849 114 euro võrra 2 299 020 eurolt 449 906 euroni. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,411 euro võrra aktsia kohta. Aktsiakapitali vähendamine kanti Äriregistrisse 10. septembril 2021. aastal. Seoses aktsiakapitali vähendamisega tehti aktsionäridele väljamakse 0.089 eurot aktsia kohta, kokku summas 400 417 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 100 104 eurot (lisa 8).

2022. aasta teises kvartalis maksti aktsionäridele välja dividende summas 584 878 tuhat eurot, 0,13 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 134 580 eurot.

2022. aasta kolmandas kvartalis maksti aktsionäridele välja dividende summas 134 972 tuhat eurot, 0,03 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 33 169 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 756 274 eurot ja seisuga 31.12.2021 oli jaotamata kasum 1 399 575 eurot. Kui kogu vaba omakapital jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustus 156 570 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2022 seisuga 1 090 aktsionäri (31.12.2021: 763 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 764 600 (31.12.2021: 1 764 600) aktsiaga ehk 39,22% (31.12.2021: 39,22%)
- Nordic Fibreboard LTD OÜ 804 552 (31.12.2021: 804 552) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2021: 17,88%)
- Madis Talgre 350 400 (31.12.2021: 343 000) aktsiaga ehk 7,79% (31.12.2021: 7,62%).

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid. Nõukogu liikmed Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik omavad kaudselt Ettevõtte aktsiaid läbi emaettevõtte Pärnu Holdings OÜ.

## 10 Müügitulu

EUR	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Eesti	614 480	809 080
<b>Müük Euroopa Liidu liikmesriikidele kokku</b>	<b>614 480</b>	<b>809 080</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	614 480	809 080
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>614 480</b>	<b>809 080</b>

## 11 Müüdid toodangu kulud

EUR	2022	2021
Maa ja ehituskulud	283 685	433 080
<b>KOKKU</b>	<b>283 685</b>	<b>433 080</b>

## 12 Üldhalduskulud

EUR	2022	2021
Väärtpaberi- ja börsikulud	10 690	8 397
Reklaam	1 392	696
Raamatupidamisteenus	3 240	3 240
Konsultatsioonikulud (Lisa 15)	32 190	22 132
Müügiga seotud kulud	13 889	32 229
Auditeerimiskulud	17 420	12 920
Maamaks	5 353	7 931
Juriidilised kulud	4 227	3 852
Muud kulud	458	617
<b>KOKKU</b>	<b>88 860</b>	<b>92 014</b>

Töötajate keskmine arv aastatel 2022 ja 2021 oli 0. Auditi tasud sisaldavad ainult aastaaruande auditeerimise tasusid. Konsultatsioonikulud sisaldavad endas üldiseid konsultatsiooniteenuseid ning müüginõustamise kulusid. Konsultatsioonikulud sisaldavad endas seotud osapooltelt ostetud konsultatsiooniteenuseid (lisa 15).

## 13 Kasum aktsia kohta

EUR	2022	2021
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskasum aktsia kohta (PK/A)	0,01650	0,06049
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,01650	0,06049
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,38	0,53
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	48,47	13,23
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,800	0,800

Tava puhaskasum aktsia kohta on arvatud jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

## 14 Segmentide aruanne

Ettevõttel on üks ärisegment - kinnisvara müük. Kinnisvara müügiga tegelev divisjon rendib välja maad ja arendab kinnisvara. Ressursside jaotamise ja ärisegmentide tulemuste hindamise eest vastutab juhatus. Juhatus jälgib ettevõtte tegevust ühe ärisegmentina, milleks on kinnisvara müük. Juhatusel esitatavad ettevõtte sisemised aruanded koostatakse samade raamatupidamisühimõtete alusel ning vormis, mida on kasutatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes.

## 15 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Pärnu Holdings ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development juhatus ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas. Seisuga 31.12.2022 omab OÜ Pärnu Holdings 39,22% AS Trigon Property Development aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ. Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2022. ja 2021. aasta jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmete ees ei ole potentsiaalseid kohustusi või määratud neile lahkumishüvitisi.

2022. aastal osteti osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavalt ettevõtetelt summas 5 040 eurot (2021: 5 640 eurot). Seisuga 31.12.2022 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 0 eurot (31.12.2021: 240 eurot). Seotud osapoolte nõuete osas ei ole moodustatud allahindluse reservi.

Trigon Property Development AS on ostanud seotud osapooltelt raamatupidamise ja konsultatsiooni teenuseid.

## 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. 2022. ja 2021. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Trigon Property Development aktsionäridele

### Aruanne raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

---

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Trigon Property Development (*Ettevõtte*) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 31. märtsil 2023 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

#### Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Perioodi 1. jaanuar 2022 - 31. detsember 2022 jooksul ei ole me osutanud Ettevõttele auditiväliseid teenuseid.

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte

<b>Olulisus</b>	Auditi olulisus on 17 tuhat eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% ettevõtte varadest.
<b>Peamised auditi teemad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Peamine auditi teema on varude arvestus.</li></ul>

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riski raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatas on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Ettevõtte struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Ettevõtte tegutseb.

### Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

<b>Auditi olulisus</b>	17 tuhat eurot
<b>Kuidas me selle määrasime</b>	Ligikaudu 1% ettevõtte varadest
<b>Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus</b>	Arvutasime olulisuse lähtudes varadest, mis koosnevad põhiliselt varudena kajastatavatest kinnisvaraarendustest, kuna varade väärtus on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Ettevõtte väärtus ning mida jälgivad juhatas ja investorid.

## Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Varude arvestus</i> (täiendav info lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest" alapunktis 2.5 "Varud" ja lisas 6 "Varud").</p> <p>Seisuga 31. detsember 2022 on Ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 1,52 miljonit eurot.</p> <p>Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusest ja neto realiseerimismaksumusest.</p> <p>Kuna kinnisvarahinnad järgivad majandustsüklit ning kõiguvad aja jooksul suures ulatuses, tuleb varudes kajastatud edasimüügiks mõeldud kinnisasjade neto realiseerimismaksumust hoolikalt võrrelda nende bilansilise maksumusega. Kui kinnisvara neto realiseerimismaksumus peaks langema allapoole selle bilansilist maksumust, tuleb varu alla hinnata neto realiseerimismaksumuseni. Varu neto realiseerimismaksumuse määramine vajab hinnanguid eeldatava müügihinna kohta ning arendusprojekti lõpetamiseks vajalike kulutuste kohta.</p> <p>Summa olulisuse tõttu on varude arvestus üks peamistest auditi teemadest.</p>	<p>Hindasime, kas Ettevõtte arvestuspõhimõtted varude arvestamise osas on kooskõlas IFRSiga.</p> <p>Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara väärtuse hindamiseks. Juhtkond on kinnisvara väärtuse hindamisel kogenud ja seni lõppenud arendusprojektide tulemus on tavapäraselt olnud kooskõlas juhtkonna varasemate hinnangutega nende eeldatavale kasumlikkusele.</p> <p>Hindasime varude soetusmaksumuse määramise põhimõtete mõistlikkust kinnisvaraobjektide lõikes.</p> <p>Hindasime juhatuse poolt koostatud neto realiseerimismaksumuse ja vajaliku allahindluse suuruse hindamise analüüsi. Hinnangutel põhinevate sisendite, nagu müügihindade mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid saadaoleva turuinfoaga.</p> <p>Viisime varude bilansilise maksumuse kontrollimiseks läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi aruandeperioodi jooksul tehtud varude soetustest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• varude soetamiseks tehtud kulude kokku viimine alusdokumentidega;</li><li>• varude soetamiseks tehtud kulude korrektse periodiseerimise testimine.</li></ul> <p>Lisaks hindasime raamatupidamise aastaaruandes varude kohta avalikustatud informatsiooni.</p>

## Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab lühiiseloostust, tegevusaruannet, tasustamisaruannet, kasumi jaotamise ettepanekut, AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).



Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135<sup>3</sup> lg 3.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

---

### Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

## Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte 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 Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud 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 Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

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

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

## Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Ettevõtte juhatus on rakendanud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artikli 3 nõudele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Need nõuded määravad Ettevõtte kohustuseks koostada raamatupidamise aastaaruanne XHTML formaadis. Kinnitame, et ühtne elektrooniline aruandlusvorming 31. detsembril 2022 lõppenud raamatupidamise aastaaruande koostamisel täidab selles osas ESEF-i määruse nõudeid.

---

## Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt AS-i Trigon Property Development kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood AS-ile Trigon Property Development kui avaliku huvi üksusele on kokku 17 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi AS-i Trigon Property Development audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2025 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Past  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

/allkirjastatud digitaalselt/

Liina Nöörleid  
Vandeaudiitor, litsents nr 686

31. märts 2023  
Tallinn, Eesti

## Kasumi jaotamise ettepanek

---

Trigon Property Development AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2022. aasta puhaskasum summas 74 251 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.



---

Rando Tomingas

Juhatuses liige

## Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2022. a. majandusaasta aruandele

---

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2022. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, tasustamisaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, millele on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne, ning kasumi jaotamise ettepanekust.



Rando Tomingas

Juhatuse liige

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

Torfinn Losvik

Nõukogu liige

*Allkirjastatud digitaalselt*

Joakim Helenius

Nõukogu liige

*Allkirjastatud digitaalselt*

Alo Lepp

Nõukogu liige

## AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

---

EMTAK	Tegevusala	2022	2021
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	614 480 eurot	809 080 eurot
	Müügitulu kokku	614 480 eurot	809 080 eurot