

Majandusaasta
aruanne
2019

Majandusaasta algus:	1.1.2019
Majandusaasta lõpp:	31.12.2019
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Adress:	Pärnu mnt 18 10141 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
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	11
Finantsseisundi aruanne.....	11
Koondkasumiaruanne.....	12
Rahavoogude aruanne.....	13
Omakapitali muutuste aruanne.....	14
Lisad aastaaruande juurde	15
1 Üldinformatsioon	15
2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest.....	15
3 Finantsriskide juhtimine.....	19
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused.....	21
5 Nõuded ja ettemaksed	21
6 Kinnisvarainvesteeringud.....	22
7 Võlad ja ettemaksed	23
8 Omakapital	23
9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud.....	24
10 Üldhalduskulud	24
11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta.....	24
12 Segmentide aruanne	25
13 Tehingud seotud osapooltega.....	25
14 Tingimuslikud kohustused	25
15 Bilansipäevajärgsed sündmused	25
SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	26
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	31
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2019. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	32
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	33

Lühiiseloostus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 21 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

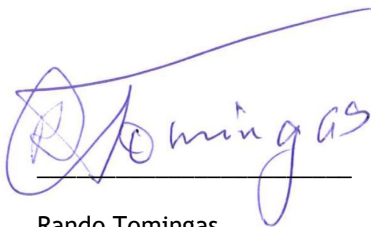
Ettevõtte aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil. NASDAQ OMX Tallinna börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon otsustas 6. novembril 2012.a. lõpetada AS-i Trigon Property Development aktsiate noteerimise Põhinimekirjas alates 21. novembrist 2012.a. ning võtta samast kuupäevast tema aktsiad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

Seisuga 31.12.2019 omas OÜ Pärnu Holdings 41,73% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard AS. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 10 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Ettevõtte äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.
2. lehekülgedel 11 kuni 25 esitatud AS Trigon Property Development 2019. 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

28. aprill 2020

Tegevusaruanne

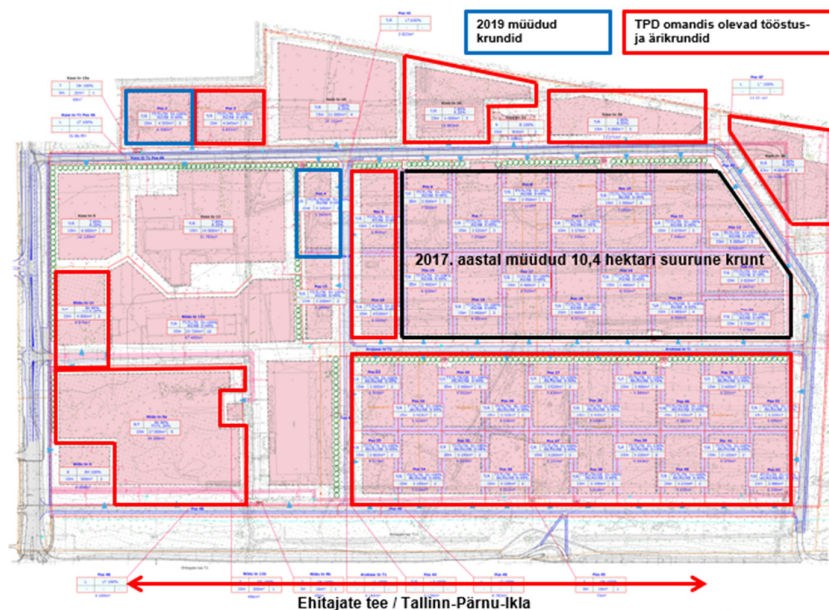
Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2019 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 21 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis luua 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. Maa väärtuse realiseerimine on planeeritud kas läbi otsese krundi müügi või läbi maaomandi väljaarendamise rendivoogu tootvaks projektiks.

2019. aasta kolmandas kvartalis müüdi 0,5 hektariline kinnistu hinnaga 75 000 eurot. 2019. aasta detsembris sõlmiti võlaõiguslik leping 0,7 hektari müügiks hinnaga 78 000 eurot.

2018. aasta neljandas kvartalis müüdi 0,5 hektariline kinnistu hinnaga 70 000 eurot.

2016. aastal tehti maale uus detailplaneering, mille raames on võrreldes varasemaga muutunud suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti on uue kehtestatud detailplaneeringuga suurenenud paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga on kinnistud väiksemad ning on antud 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.

Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel kasvas Eesti majandus 2019. aastal 4,3%. Peamine kasvu vedaja oli info ja side tegevusala, millele järgnesid hulgi- ja jaekaubandus ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Aasta keskel sai majanduskasv toetust ka töötlevast tööstusest ja aasta teises pooles läks erakordselt hästi põllumajanduskultuuride rekordilise saagi tõttu põllumajandussektoril. Ainsana

oli oluline negatiivne mõju energeetikasektoril. Juba enne koroonaviiruse laialdasemat levikut prognoositi 2020. aastaks majanduskasvu aeglustumist. Samas on saanud ilmselgeks, et koroonaviiruse mõju majandusele on märkimisväärne ning väga suure tõenäosusega kogeab Eesti 2020. aastal SKP langust. SKP languse suurus on hetkel keeruline prognoosida, sest see on mitmetest raskesti hinnatavatest mõjuteguritest, nagu näiteks riiklike abimeetmete mahust ja tõhususest ning eriolukorra kestvusest. Siiski nähakse seda majanduslangust pigem lühiajalisena ning eeldatavasti on majandus juba suuremal määral taastunud järgmiseks aastaks.

2019. aastal oli Pärnu maakonnas 1 017 kinnisvaratehingut hoonestamata maaga, mis on 2,7% vähem võrreldes 2018. aastaga. Tehingute koguväärtus ulatus 34,6 miljoni euroni (+25% aastases võrdluses). Äri- ja tootmispindadega tehtud tehingute koguväärtus tõusis 12% võrreldes 2018. aastaga.

Finantssuhtarvud

EUR	2019	2018
Koguarad	2 193 388	1 797 962
Koguarade puhasrentaablus	16,16%	-1,59%
Omakapital	2 143 461	1 789 049
Omakapitali puhasrentaablus	16,53%	-1,60%
Võlakordaja	2,28%	0,50%
Puhaskasum/-kahjum	354 404	-28 649
Aktsia 31.12	2019	2018
Aktsia sulgemishind	0,494	0,525
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	0,07877	-0,00637
Hind-tulu (PE) suhtarv	6,27	-82,45
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,48	0,40
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,04	1,32
Turukapitalisatsioon	2 222 536	2 362 007

Koguarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguarad

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 suuresti korreleeritud majandustsükli arengutega. Positiivne keskkond peaks suurendama nõudlust Trigon Property Development AS-i kinnisvara varade 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 lisa 3.

Keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

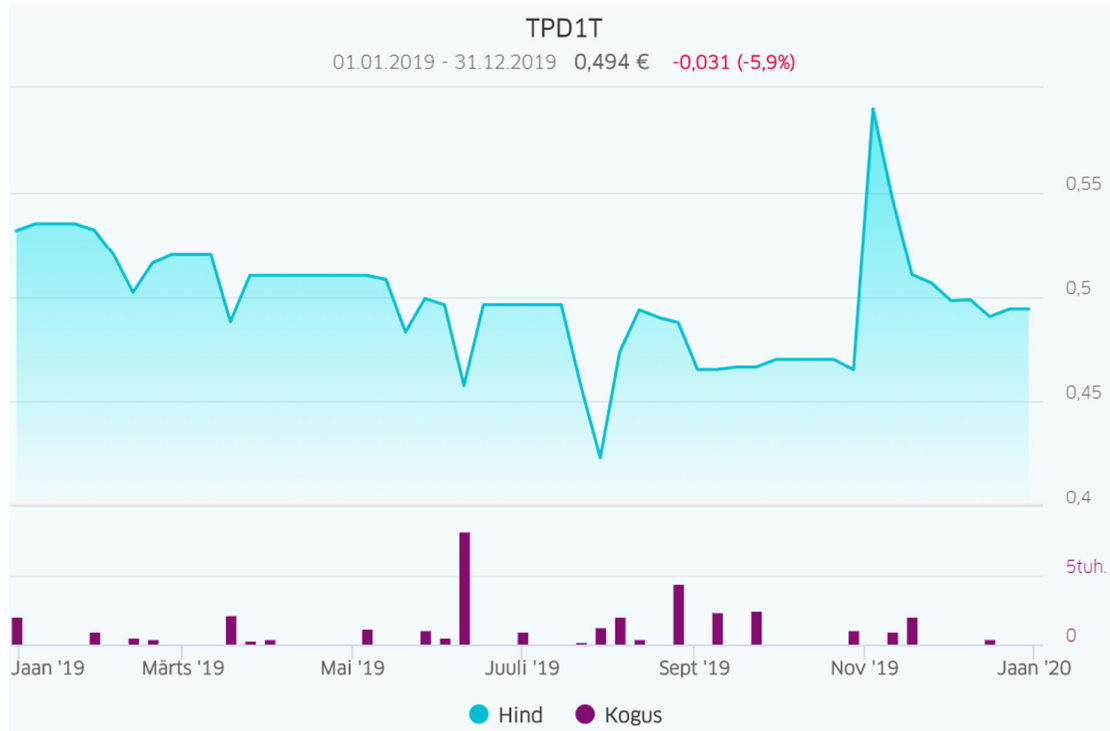
Ettevõtte arendustegevus, tuginedes kehtivale detailplaneeringule, ei oma keskkonnakaitselisest aspektist olulist mõju keskkonnale. Arendustegevuses järgitakse detailplaneeringuga sätestatud keskkonnatingimusi ja asjakohaseid soovitusi. Arendustegevuses lähtutakse keskkonnasõbralikust tootmisest. Suund on võetud kergema ehk ärimaa funktsiooniga tegevuste arendamiseks, mis ühingu hinnangul parandab piirkonna elukvaliteeti, sh teenuste kättesaadavust, ning mõjub positiivselt nii sotsiaalses- kui keskkonnavalises 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 0,511 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaperite võõrandamise piiranguid.

2018. aasta lõpus 0,525 eurot maksnud aktsia sulgus 2019. aasta detsembri lõpus 0,494 euro juures. 2019. aastal kaubeldi 37 264 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 15 976 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2019 kuni 31.12.2019:



Aktiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2019.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktiakapitalist
1-99	89	25,43%	2 444	0,05%
100-999	135	38,57%	42 360	0,94%
1 000-9 999	100	28,57%	277 399	6,17%
10 000-99 999	20	5,71%	609 964	13,56%
100 000-999 999	5	1,43%	1 689 254	37,55%
1 000 000-9 999 999	1	0,29%	1 877 640	41,73%
KOKKU	350	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2019.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holding OÜ	1 877 640	41,73
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Harju KEK AS	224 000	4,98
Madis Talgre	223 950	4,98
M.C.E.Fidarsi OÜ	223 000	4,96
Kirschmann OÜ	213 752	4,75
James Kelly	99 004	2,20
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Avraal AS	56 000	1,24
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

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

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

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga ühtegi töötajat. Tööjõukulud 2019. ja 2018. 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.

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 ettevõttena lähtub TPD oma tegevuses ka Nasdaq Tallinna Börs 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 juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel.

23.05.2019 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 59,67% aktsiatega määratud häältest. Üldkoosolekul kinnitati 2018.a. majandusaasta aruanne, kahjumi katmise ettepanek ning audiitori valimine aastaks 2019. Üldkoosolekul andis juhatus ülevaate ka 2018.a. majandustegevusest.

Järgnevalt toob TPD välja Tava nõuded Üldkoosoleku kohta põhimõttel 'täida või selgita', st. esitab selgitused nende Tava punktide osas, mida osaliselt või täielikult 2019.a. ei täidetud.

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

23.05.2019 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.

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

23.05.2019 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 juhatus ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatus 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 2019. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on TPD täitnud 2019. 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 2019.a. jooksul tasusid ei makstud, seetõttu pole ka sellekohast infot avalikustamiseks. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2019.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 2019 pidada sõltumatuks Tava mõttes. Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik on emitendis 41,73% kõigist aktsiatega määratud häältest hääli omava aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liikmed ning Torfinn Losvik on emitendis 17,88% kõigist aktsiatega määratud häältest hääli omava aktsionäri Nordic Fibreboard LTD OÜ 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 aktsiade emiteerida või otsustada aktsiade tagasiostu. Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute jaoks, mis väljuvad TPD igapäevase majandustegevuse raamidest.

Juhatuse liikmele 2019.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. Juhatuse liikmel ei ole tekkinud huvide konflikte kuivõrd juhatuse liikme muu tegevus ei ole seotud kinnisvara-alase tegevusega Pärnus, kus TPD omab kinnisvara.

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 2019.a. jooksul vahearuandluse ja 2018.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 finantskalender.

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 reeglendamile avalikustab kontsern 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 juhatusele 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. Juhatusele andis audiitori tegevusest ülevaate üldkoosolekul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2019	31.12.2018
Raha	150 007	73 296
Nõuded ja ettemaksud (lisa 5)	7 381	3 192
Käibevara kokku	157 388	76 488
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 6)	2 036 000	1 721 474
Põhivara kokku	2 036 000	1 721 474
AKTIVA KOKKU	2 193 388	1 797 962
Võlad ja ettemaksud (lisa 7)	49 927	8 913
Lühiajalised kohustused kokku	49 927	8 913
Kohustused kokku	49 927	8 913
Aktsiakapital arvestuslikus väärtuses (lisa 8)	2 299 020	2 299 020
Ülekurs	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-669 157	-1 023 569
Omakapital kokku	2 143 461	1 789 049
PASSIVA KOKKU	2 193 388	1 797 962

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Koondkasumiaruanne

EUR	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 9)	-11 621	-8 864
Brutokahjum	-11 621	-8 864
Üldhalduskulud (lisa 10)	-23 501	-21 445
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 6)	389 526	0
Muud äritulud	0	1 658
Ärikasum/-kahjum	354 404	-28 651
Neto finantstulu (-kulu)	8	2
PERIOODI PUHASKASUM/-KAHJUM	354 412	-28 649
PERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM	354 412	-28 649
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	0,07877	-0,00637
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	0,07877	-0,00637

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

EUR	2019	2018
Äritegevuse rahavood		
Perioodi ärikasum/-kahjum	354 404	-28 651
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 6)	-389 526	0
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	-35 122	-28 651
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	-4 189	6 039
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 7)	41 014	-52 200
Saadud intressid	8	2
Äritegevuse rahavood kokku	1 711	-74 810
Investeeringustegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 6)	75 000	70 000
Investeeringustegevuse rahavood kokku	75 000	70 000
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	76 711	-4 810
RAHA ALGJÄÄK	73 296	78 106
RAHA LÕPPJÄÄK	150 007	73 296

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2017	2 299 020	226 056	287 542	-994 920	1 817 698
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-28 649	-28 649
Saldo 31.12.2018	2 299 020	226 056	287 542	-1 023 569	1 789 049
Perioodi koondkasum	0	0	0	354 412	354 412
Saldo 31.12.2019	2 299 020	226 056	287 542	-669 157	2 143 461

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisan 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-25 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 28.04.2020. 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 2019. 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 31.12.2019 omas OÜ Pärnu Holdings 41,73% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ning 17,88% läbi Nordic Fibreboard AS. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

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

2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

2.3 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 soetusmaksumus.

2.4 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumus mõõtmiskategoorias. 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 lõppevad või antakse üle ja Ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses 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 soetusmaksumus. 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 2019 ja 31. detsember 2018 olid Ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias.

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõttel ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumus kajastavate 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 krediitkajumina 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 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 õiglases väärtuses, 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 kajastatavalt kinnisvarainvesteeringutelt 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.

2.6 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis juhul kui Ettevõttel on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, on tõenäoline, et selle kohustuse täitmine nõuab ressurssidest 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.

2.7 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 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 omapärasest 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.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

2.8 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.

2.9 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.

Investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 28.04.2020 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.

2.13 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 2019 või hilisematel perioodidel ja mida Ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2019 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis muutuvad Ettevõttele kohustuslikuks alates 01.01.2020 ja hilisematel perioodidel, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

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) 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 ja 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 2019 ja 31. detsember 2018 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul). Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Nõuded ostjate vastu on lühiajalised ning Ettevõtte juhtkond monitoorib nõuete tähtaegset laekumist. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2019 on 157 388 eurot (31. detsembril 2018: 76 488 eurot).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2018 ja 31. detsembri 2019 seisuga.

Nõuete allahindluskahjum seisuga 31. detsember 2019 and 31. detsembril 2018 oli hinnatud ebaoluliseks.

(c) **Likviidsusrisk**

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi 2019 ja 2018. aastal, võõrandas Ettevõtte osaliselt Ettevõttele kuuluvat kinnisvara. 31.12.2019 seisuga eksisteerinud nõudeõigus ja pangakontol olevad rahalised vahendid tagavad Ettevõtte kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvarainvesteeringu edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2019 on Ettevõttel lühiajalisi kohustusi summas 49 927 eurot (31. detsember 2018: 8 913 eurot). Pikaajalised kohustused Ettevõttel puudusid.

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 kavatseb hoida kuni kinnisvara arenduse alguseni olemasolevat kapitalistruktuuri. Ettevõtte omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Arenduse perioodiks planeerib Ettevõtte kaasata võõrkapitali pangalaenude näol.

Ettevõtte käsitles 2019 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2019. 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 bilansis seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018.

3.4 Õiglates väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

Gloбалsete 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 6).

5 Nõuded ja ettemaksed

EUR	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu	7 000	3 192
Maksude ettemaksed	381	0
KOKKU	7 381	3 192

6 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
Seisuga 31.12.2017	1 791 474
Kinnisvarainvesteeringute müük	-70 000
Seisuga 31.12.2018	1 721 474
Kinnisvarainvesteeringute müük	-75 000
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	389 526
Seisuga 31.12.2019	2 036 000

Ettevõtte omab seisuga 31.12.2019 ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 21 (31.12.2018: 22) hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2019. aastal olid 11 621 eurot ja 2018. aastal 8 864 eurot (vt ka lisa 9).

2016. aastal on kinnistu osas kehtestatud uus detailplaneering, mille raames on võrreldes varasemaga muutunud suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti on uue kehtestatud detailplaneeringuga suurenenud paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga on kinnistud väiksemad ning on antud paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.

2019. aasta kolmandas kvartalis müüdi 0,5 hektariline kinnistu hinnaga 75 000 eurot. 2019. aasta detsembris sõlmiti võlaõiguslik leping 0,7 hektari müügiks hinnaga 78 000 eurot.

2018. aasta neljandas kvartalis müüdi 0,5 hektariline kinnistu hinnaga 70 000 eurot.

2019. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud välise sõltumatu hindaja poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Ettevõtte juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringut konservatiivsemalt kasutades hindaja poolt hinnatud madalamat hinnavaheki osa, saades kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistute keskmiseks müügihinnaks 18,26 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2019 on kruntide müügiperioodiks hinnatud 4 aastat ja kasutatud diskontomäära 12%.

Seisuga 31.12.2019 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 036 000 eurot.

2018. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud Ettevõtte juhatus poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Maa-ameti statistika põhjal jäid Pärnu linna tootmis-, äri- ja segakasutusega maa võrreldavate tehingute mediaanhinnad 6,45-16,03 EUR/m² vahemikku sõltuvalt suurusest, asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Juhtkonna hinnangul on ärimaa mediaanhinda mõjutanud väiksemate ärimaa kinnistute müügid, mistõttu on Ettevõtte kinnistu hindamisel lähtutud oluliselt konservatiivsemast ruutmeetri hinnast. Võttes arvesse tootmis- ja ärimaa proportsiooni muutust seoses uue kehtestatud detailplaneeringuga ning baseerudes Pärnu linnas toimunud võrreldavatele tehingutele on juhatus hinnanud kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistute keskmiseks müügihinnaks 11,7 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2018 on juhatus hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 14,23%.

Seisuga 31.12.2018 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 1 721 474 eurot.

Vastavalt IFRS 13-le on kinnisvara õiglase väärtuse määramine kolmanda taseme investeering. Olulisemad sisendid on müügihind, diskontomäär ning diskonteeritud rahavoogude periood. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eelduste suhtes on seisuga 31.12.2019 järgnev:

Diskonto- määr	Müügihind, EUR / m ²						
	17,51	17,76	18,01	18,26	18,51	18,76	19,01
9,60%	2 040 000	2 090 000	2 130 000	2 170 000	2 210 000	2 250 000	2 290 000
10,40%	2 000 000	2 040 000	2 080 000	2 120 000	2 160 000	2 200 000	2 240 000
11,20%	1 960 000	2 000 000	2 040 000	2 080 000	2 120 000	2 160 000	2 200 000
12,00%	1 920 000	1 960 000	2 000 000	2 040 000	2 070 000	2 110 000	2 150 000
12,80%	1 880 000	1 920 000	1 960 000	1 990 000	2 030 000	2 070 000	2 110 000
13,60%	1 840 000	1 880 000	1 920 000	1 950 000	1 990 000	2 030 000	2 070 000
14,40%	1 800 000	1 840 000	1 880 000	1 910 000	1 950 000	1 990 000	2 030 000

Müügi periood	
+1 aasta	1 820 000
-1 aasta	2 183 000

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 hindamismudelil toodud eeldustele ja ajakavale.

7 Võlad ja ettemaksud

EUR	31.12.2019	31.12.2018
Võlad hankijatele	1 594	2 925
Maksuvõlad	12 415	70
Muud võlad	5 918	5 918
Ostjate ettemaksud	30 000	0
KOKKU	49 927	8 913

Võlad hankijatele saldo sisaldab ka seotud osapooltele maksmata arveid, mis on avalikustatud lisas 13.

8 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2018	4 499 061	2 299 020
Saldo seisuga 31.12.2019	4 499 061	2 299 020

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. detsember 2019 ja 31. Detsember 2018 on 2 299 020 eurot, mis on jagatud 4 499 061 lihtaktsiaks arvestusliku väärtusega 0,511 eurot. Põhikirjas fikseeritud minimaalne aktsiakapital on 675 000 eurot ja maksimaalne aktsiakapital 2 700 000 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

Ettevõtte jaotamata kahjum oli seisuga 31. detsember 2019 669 157 eurot ja seisuga 31. detsember 2018 1 023 569 eurot.

Ettevõtte oli 31.12.2019 seisuga 350 aktsionäri (31.12.2018: 357 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 877 640 (31.12.2018: 1 877 640) aktsiaga ehk 41,73% (2018: 41,73%)
- Nordic Fibreboard OÜ 804 553 (31.12.2018: 804 553) aktsiaga ehk 17,88% (2018: 17,88%)

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 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.

9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2019	2018
Maamaks	8 621	8 864
Projekteerimine	3 000	0
KOKKU (lisa 6)	11 621	8 864

10 Üldhalduskulud

EUR	2019	2018
Väärtpaberi- ja börsikulud	7 302	7 881
Reklaam	1 874	384
Raamatupidamisteenus (lisa 13)	3 240	3 240
Konsultatsioonikulud (lisa 13)	4 500	3 500
Auditeerimiskulud	5 700	5 720
Juriidilised kulud	351	411
Muud kulud	534	309
KOKKU	23 501	21 445

Töötajate keskmine arv aastatel 2019 ja 2018 oli 0. Auditi tasud sisaldavad ainult aastaaruande auditeerimise tasusid.

11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2019	2018
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	0,07877	-0,00637
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0,07877	-0,00637
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,48	0,40
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	6,27	-82,45
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,494	0,525

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 ettevõtte ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

12 Segmentide aruanne

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

13 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 Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. Seisuga 31.12.2019 omab OÜ Pärnu Holdings 41,73% AS Trigon Property Development aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard AS-i. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole 2019. ja 2018. aastal jooksul tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2019. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtelt summas 2 400 eurot (2018: 1 800 eurot) (lisa 10). Emaettevõtte omanikelt osteti 2019. aastal teenuseid summas 3 240 eurot (2018: 3 240 eurot) (lisa 10). Seisuga 31.12.2019 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 1 212 eurot (2018: 1 212 eurot).

14 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2019. ja 2018. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

15 Bilansipäevajärgsed sündmused

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja nende majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Koroonaviirusel ei ole otsest mõju Trigon Property Developmenti majandustegevusele, kuid ebakindlus tuleviku ees ja majanduskeskkonna märgatav halvenemine, mis on tingitud koroonaviirusega seoses kehtestatud piirangutega, võib juhtkonna hinnangul kinnisvara tehinguhindadele mõjuda negatiivselt. Siiski on praegusel hetkel äärmiselt keeruline prognoosida, milline on koroonaviiruse poolt tekitatud tegelik kahju majandusele ning kui kiiresti või aeglaselt võtab aega majanduse taastumine.



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Trigon Property Development aktsionäridele

Aruanne raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt AS-i Trigon Property Development (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 28. aprillil 2020 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, 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 arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

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

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

2019. aasta jooksul me ei ole osutanud Ettevõttele auditiväliseid teenuseid.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine</i> (täiendav info lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest", lisas 3.4 "Õiglases väärtuses kajastatud kinnistu hindamine" ja lisas 6 "Kinnisvarainvesteeringud").</p> <p>Enamuse Ettevõtte varadest moodustab Pärnus asuv kinnisvarainvesteering (maatükist koosnev kinnistu).</p> <p>Kinnistu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2019 summas 2,0 miljonit eurot on hinnatud juhtkonna poolt, võttes arvesse järgmiseid sisendeid:</p> <ul style="list-style-type: none">• sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuse hinnavaheemik;• sarnaste kinnistute turuhindade muutused Pärnus aastal 2019;• 2019. aastal toimunud müügitehingu ruutmeetri hind;• järelejäänud kinnistu eeldatav müügiperiood. <p>Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.</p>	<p>Hindasime, kas Ettevõtte arvestuspõhimõtted kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamise osas on kooskõlas IFRSiga.</p> <p>Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel ning sisemiste kontrollimehhanismide tõhusust eelduste tegemiseks vajaliku info kogumisel ja väärtuse arvutamisel.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse põhjendatuse hindamiseks viisime läbi järgmised detailsed testid:</p> <ul style="list-style-type: none">• veendusime kinnistusraamatu väljavõtte põhjal kinnistu omandiõiguses;• hindasime juhtkonna kasutatud sõltumatu hindaja poolt kriitiliste eelduste ja hinnangute põhjendatust, muuhulgas võrreldavate tehingute ning kasutatud diskontomäära asjakohasust;• hindasime juhtkonna põhjendusi sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuse hinnavaheemikust lõpliku õiglase väärtuse hinnangu tegemisel;• auditeerisime 2019. aastal toimunud kinnistu müügitehingu lepingut ning hindasime selle tehingu mõju müümata kinnistu eeldatavale müügihinnale ja müügiperioodile; ja• kontrollisime raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni ja juhtkonna poolt teostatud sensitiivsusanalüüsi.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab lühiiseloostust, juhtkonna deklaratsiooni, tegevusaruannet, kasumi jaotamise ettepanekut, juhatuse ja nõukogu allkirju 2019. a. majandusaasta aruandele ning 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 ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on 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 kavatseb 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 vastavate kaitsemehhanismide kohta.

eile, 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

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Ettevõtte 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 Ettevõttele on kokku 14 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287

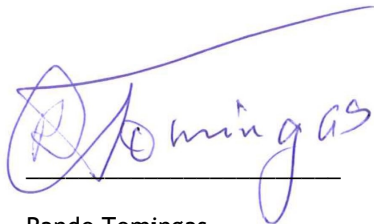


Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

28. aprill 2020
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb aktsionäridele üldkoosolekule ettepaneku kanda 2019. aasta puhaskasum summas 354 412 eurot eelmiste perioodide kahjumisse.

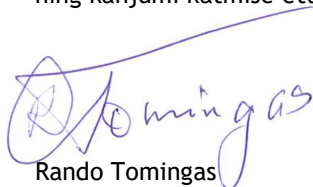


Rando Tomingas

Juhatuses liige

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2019. a. majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2019. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kahjumi katmise ettepanekust.



Rando Tomingas

Juhatuse liige

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

Torfinn Losvik

Nõukogu liige

Joakim Helenius

Nõukogu liige

Alo Lepp

Nõukogu liige

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2019	2018
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	0 eurot	0 eurot
	Müügitulu kokku	0 eurot	0 eurot