

Majandusaasta
aruanne
2023

Majandusaasta algus:	1.1.2023
Majandusaasta lõpp:	31.12.2023
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	11
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
Finantsseisundi aruanne	12
Koondkasumiaruanne.....	13
Rahavoogude aruanne.....	14
Omakapitali muutuste aruanne.....	15
Lisad aastaaruande juurde	16
1 Üldinformatsioon	16
2 Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine	16
3 Finantsriskide juhtimine.....	20
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja eeldused	22
5 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	22
6 Varud.....	22
7 Võlad tarnijatele ja muud võlad	22
8 Omakapital	23
9 Müügitulu	23
10 Müüdüd toodangu kulud	24
11 Üldhalduskulud	24
12 Kasum aktsia kohta	24
13 Segmentide aruanne	24
14 Tehingud seotud osapooltega.....	25
15 Tingimuslikud kohustused	25
16 Bilansipäevajärgsed sündmused	25
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	26
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	32
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2023. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	33
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	34

Lühiiseloomustus

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 31.12.2023 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest ja Nordic Fibreboard LTD OÜ omas 17,88%. OÜ Pärnu Holdings omanikud on OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 11 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Ettevõtte äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide kirjeldust.
2. lehekülgedel 12 kuni 25 esitatud AS Trigon Property Development 2023. 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. märts 2024

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

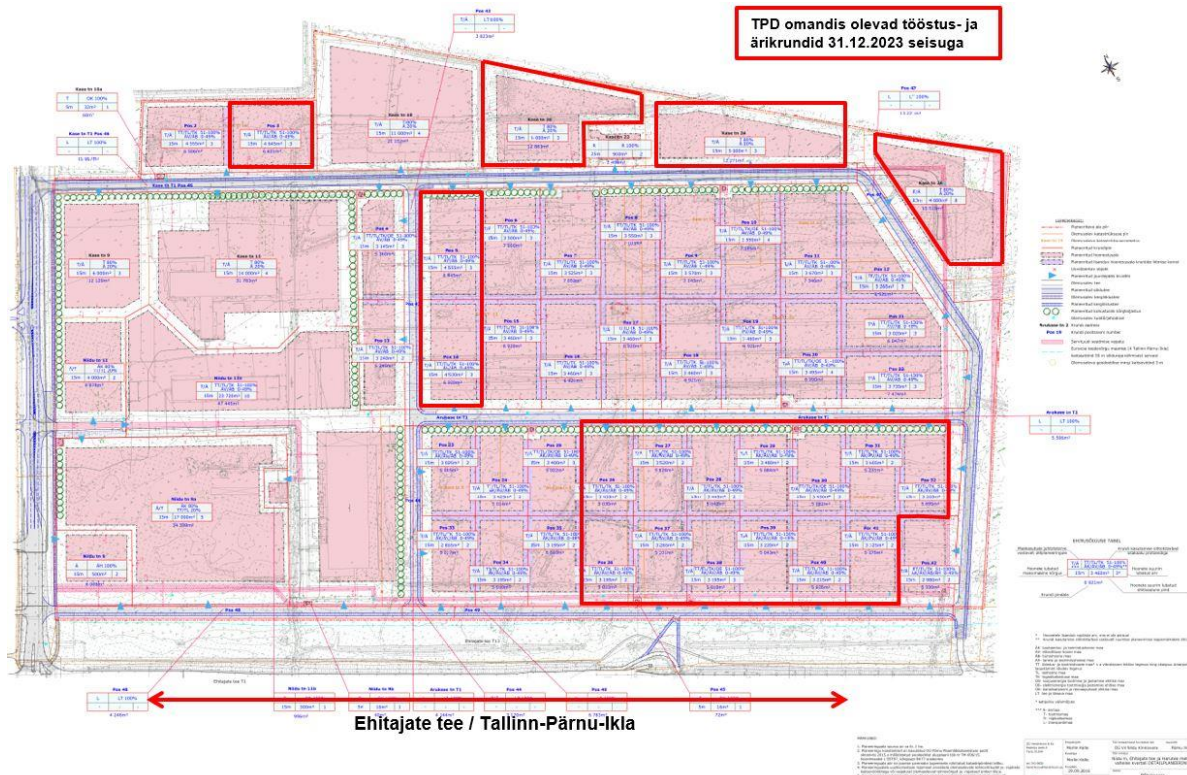
Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2023 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 12,8 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on planeeritud tööstus- ja logistikapark. Ettevõtte eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes 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. 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.

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.

2023. aasta kolmandas kvartalis müüdi 0,53 hektariline transpordimaa sihtotstarbega kinnistu hinnaga 26 580 (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 emiteerida. Juhatuse liikmete valimine on ettevõtte nõukogu pädevuses. Juhatuse liikmed valitakse kolmeks aastaks. Juhatuse liikmete valimiseks ja tagasikutsumiseks on vajalik nõukogu lihthäälteenamus.

Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel langes Eesti majandus 2023. aastal 3%. Majanduslangus oli laiapõhjaline. Selgelt languses olid energeetika, töötlev tööstus, kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus ning veondus ja laondus. Ehitussektori panus oli samuti negatiivne, jätkates poolteist aastat kestnud trendi.

Maa-ameti andmetel toimus Eesti kinnisvaraturul 2023. aastal kokku 51 107 võõrandamistingut, millest 40 584 olid ostu-müügistingut. 2022. aastaga võrreldes vähenes tingute arv 2023. aastal 29%, sh ostumüügistingute arv 16%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul tehtud tingute rahalist kogumahtu, kuid hinnatasemed vähenenud nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Tingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 17% võrra, olles 5,0 miljardit eurot. Võrdluseks oli 2021. aastal tehtud kinnisvaratingute koguväärtus rekordilised ligi 6 miljardit eurot ning veel varasem rekord pärineb 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot.

Maa-ameti tingute andmebaasi järgi oli 2023. aastal Pärnu maakonnas 48 hoonestamata sega-, tootmis- ja ärimaa kinnisvaratingut. Tingute koguväärtus ulatus 5,9 miljoni euroni. Oodatud majanduskasvu taastumist 2023. aastal ei toimunud, kuid sellest hoolimata ületasid need näitajad 2022. aastat 1 tingut ning tervelt 2,4 miljoni euro võrra.

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.

Finantssuhtarvud

EUR	2023	2022
Koguvabad	1 708 465	1 738 576
Koguvabade puhasrentaablus	-1,90%	4,27%
Omakapital	1 687 366	1 719 778
Omakapitali puhasrentaablus	-1,92%	4,32%
Võlakordaja	1,23%	1,08%
Puhaskasum/-kahjum	-32 412	74 251
Aksia 31.12	2023	2022
Aktsiate arv perioodi lõpus (tk)	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,610	0,800
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	-0,00720	0,01650
Hind-tulu (PE) suhtarv	-84,67	48,47
Aksia raamatupidamisväärtus	0,38	0,38
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,63	2,09
Turukapitalisatsioon	2 744 427	3 599 249

Koguarade puhasrentaablus = puhaskasum/-kahjum / koguarad
Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum/-kahjum / omakapital
Võlakordaja = kohustused / koguarad
Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum/-kahjum / aktsiate arv
Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum/-kahjum 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. 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 keskkonnakaitselisel 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.

Aktsia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil 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 väärtpaberite võõrandamise piiranguid.

2022. aasta lõpus 0,80 eurot maksnud aktsia sulgus 2023. aasta lõpus 0,61 euro juures. 2023. aastal kaubeldi 126 121 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 104 025 eurot.

Trigon Property Development AS nõukogu ja juhatuse liikmete otsene osalus seisuga 31.12.2023:

- Joakim Johan Helenius - ei oma aktsiaid
- Torfinn Losvik - ei oma aktsiaid
- Aivar Kempfi - ei oma aktsiaid
- Rando Tomingas - ei oma aktsiaid

Joakim Johan Helenius omab kaudset osalust läbi ettevõtete Pärnu Holdings OÜ, NFB Pärnu Holdings OÜ, Nordic Fibreboard LTD OÜ ja Rubus Capital OÜ. Torfinn Losvik omab kaudset osalust

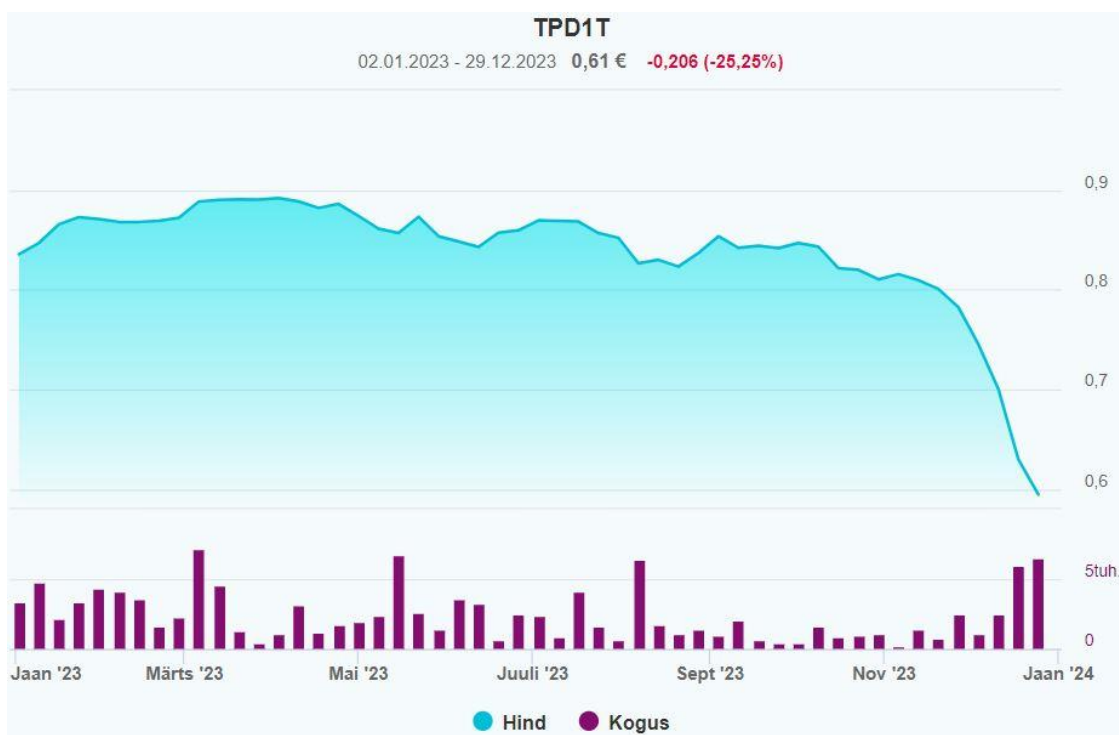
läbi ettevõtete Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ. Rando Tomingas omab kaudset osalust läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ.

Torfinn Losvik omab läbi ettevõtte Stetind OÜ kaudset osalust ettevõtetes Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ, omades seeläbi 957 643 Trigon Property Development AS aktsiat (2022: 1 114 116 aktsiat).

Joakim Johan Helenius omab kaudselt, läbi ettevõtete Pärnu Holdings OÜ, NFB Pärnu Holdings OÜ, Nordic Fibreboard LTD OÜ ja Rubus Capital OÜ, 1 270 614 Trigon Property Development AS aktsiat (2022: 1 114 116 aktsiat).

Rando Tomingas omab läbi Triangel Kapital OÜ kaudset osalust ettevõttes Nordic Fibreboard LTD OÜ, omades 6 574 Trigon Property Development AS aktsiat (2022: 6 574 aktsiat).

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Nasdaq Tallinna väärtpapieribörsil 01.01.2023 kuni 31.12.2023:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2023.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	628	54,94%	15 384	0,34%
100-999	368	32,20%	105 532	2,35%
1 000-9 999	121	10,59%	317 481	7,06%
10 000-99 999	19	1,66%	479 421	10,66%
100 000-999 999	6	0,52%	1 816 643	40,38%
1 000 000-9 999 999	1	0,09%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1143	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2023.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	338 900	7,53
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	199 445	4,43
M.C.E.Fidarsi OÜ	140 000	3,11
Avraal AS	109 746	2,44
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.

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 seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2023. ja 2022. 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 ettevõttena lähtub TPD oma tegevuses ka Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsi 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 Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsi 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.

21.06.2023 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 57,10 % aktsiatega määratud häälest. Üldkoosolekul kinnitati 2022.a. majandusaasta aruanne, kasumi jaotamise ettepanek, audiitori valimine aastaks 2023 ning muudatused aktsiaseltsi nõukogus. Otsustati valida Aktsiaseltsi uueks nõukogu liikmeks Aivar Kempil järgmiseks viie (5) aastaseks ametiajaks.

Järgnevalt toob TPD välja Tava nõuded Üldkoosoleku kohta põhimõttel 'täida või selgita', st. esitab selgitused nende Tava punktide osas, mida osaliselt või täielikult 2023.a. ei täidetud.

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

21.06.2023 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.

21.06.2023 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 2023. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on TPD täitnud 2023. aastal Tava soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumises ja läbiviimises valdavalt 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 2023.a. jooksul tasusid ei makstud, seetõttu pole ka sellekohast infot avalikustamiseks. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2023.a. jooksul huvide konflikte seoses TPD juhtimise ja enda muu äritegevusega.

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 2023 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. Juhatusel on vajalik tema nõusolek. Juhatusel on õigus valitakse ja kutsutakse tagasi nõukogu poolt. Põhikirja järgi valitakse juhatusel liige tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. Juhatusel 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 juhatus üheliikmeline. Alates 05.06.2018 on juhatusel liikmeks Rando Tomingas.

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

Juhatusel liikmele 2023.a. tasusid makstud ei ole, seetõttu pole sellekohast infot avalikustamiseks. Tehinguid juhatusel liikme või temaga seotud isikutega sõlmitud ei ole. Juhatusel liige annab aru ja teeb koostööd nõukoguga, osaleb Üldkoosolekul, vastab aktsionäride järelepärimistele ning juhul TPD igapäevast tööd.

Järgnevalt on selgitatud nende juhatusel 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 juhatusel liikmega ametilepingu.

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

Juhatusel 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 juhatusel, siis sõlmitakse juhatusel liikmetega ametilepingud.

Finantsaruandluse ja muu teabe avalikustamine

TPD avalikustas 2023.a. jooksul kvartaalse vahearuanndluse ja 2022.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 relemendile 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 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. Juhatuse 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 (2019-2023) 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>	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid	176 133	199 196
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 5)	1 927	19 844
Varud (lisa 6)	1 530 405	1 519 536
Käibevara kokku	1 708 465	1 738 576
AKTIVA KOKKU	1 708 465	1 738 576
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 7)	21 099	18 798
Lühiajalised kohustused kokku	21 099	18 798
Kohustused kokku	21 099	18 798
Aktsiakapital arvestuslikus väärtuses (lisa 8)	449 906	449 906
Ülekurs	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum	723 862	756 274
Omakapital kokku	1 687 366	1 719 778
PASSIVA KOKKU	1 708 465	1 738 576

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Koondkasumiaruanne

EUR	2023	2022
Müügitulu (lisa 9)	26 580	614 480
Müüdnud toodangu kulu (lisa 10)	-5 316	-283 685
Brutokasum	21 264	330 795
Üldhalduskulud (lisa 11)	-55 006	-88 860
Äri kasum/-kahjum	-33 742	241 935
Finantstulud	1 330	65
KASUM/-KAHJUM ENNE TULUMAKSU	-32 412	242 000
Tulumaks (lisa 8)	0	-167 749
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM/-KAHJUM	-32 412	74 251
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM KOKKU	-32 412	74 251
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 12)	-0,00720	0,01650
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 12)	-0,00720	0,01650

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

EUR	2023	2022
Äritegevuse rahavood		
<i>Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum</i>	-32 412	74 251
<u>Korrigeerimised</u>		
Intressitulu	-1 330	-65
<i>Tegevuskasum/-kahjum enne käibekapitali muutusi</i>	-33 742	74 186
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	17 917	146 982
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 7)	2 301	-176 795
Varude muutus (lisa 6)	-10 869	-66 547
Saadud intressid	1 330	65
Äritegevuse rahavood kokku	-23 063	-22 109
Finantseerimistegevuse rahavood		
Makstud dividendid (lisa 8)	0	-717 553
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	0	-717 553
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-23 063	-739 662
RAHA ALGJÄÄK	199 196	938 858
RAHA LÖPPJÄÄK	176 133	199 196

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	449 906	226 056	287 542	1 399 575	2 363 079
Makstud dividendid	0	0	0	-717 553	-717 553
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	74 251	74 251
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	74 251	74 251
Saldo 31.12.2022	449 906	226 056	287 542	756 274	1 719 778
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-32 412	-32 412
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-32 412	-32 412
Saldo 31.12.2023	449 906	226 056	287 542	723 862	1 687 366

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Lisad aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

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

Juhatus kiitis käesoleva raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 28.03.2024. 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 Nasdaq Tallinna väärtpapieribörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2023. 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 Nasdaq Tallinna väärtpapieribörsi lisanimekirjas. Seisuga 31.12.2023 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest ja Nordic Fibreboard LTD OÜ omas 17,88%. OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

2 Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine

Käesolevate raamatupidamisaruannete koostamisel kasutatud oluliseimad arvestuspõhimõtted ning oluliseimad arvestushinnangud ja eeldused on kirjeldatud allpool. Kasutatud arvestuspõhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kõigil aruandes näidatud aastatel, kui pole deklareeritud teisiti.

2.1 Koostamise alused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

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

2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

2.3 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

Tavapärastel 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 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 2023 ja 31. detsember 2022 olid Ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud sellesse kategooriasse.

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 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 õiglasel väärtusel, 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.

2.4 Varud

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.

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 9). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

2.5 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldise 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.

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

2.6 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 omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete 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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära 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.

2.7 Müügitulu

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Finantseerimise komponent

Ettevõttele 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.

2.8 Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Investeeringutegevuse ja finantseerimisegevuse rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

2.9 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.

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

Teatud uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, olemasolevate standardite muudatused ja tõlgendused jõustusid alates 1. jaanuarist 2023 või muutuvad Ettevõtte kohustuslikuks hilisematel aruandeperioodidel. Alates 1. jaanuarist 2023 jõustunud standardid ei avaldanud Ettevõttele olulist mõju, välja arvatud IAS 1 muudatus arvestuspõhimõtete osas, mille Ettevõtte vastu võttis ja mis muutis lisa 2 sisu ja pealkirja "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest" asendades selle nimega "Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine". Muudatusega ei kaasnenud muudatusi arvestuspõhimõtetes endis, need mõjutasid vaid teatud juhtudel avalikustatud arvestuspõhimõtteid. Standardite muudatused, mis jõustuvad 1. jaanuarist 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel, hõlmab muudatusi standardis IAS 1 Finantsaruannete esitamine. Ettevõtte hindab, et nende muudatuste rakendamise potentsiaalne või tegelik mõju ei ole oluline.

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 depositeidest, 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 2023 ja 31. detsember 2022 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 2023 on 176 133 eurot (31. detsembril 2022: 199 196 eurot). Aruande esitamise hetkeks on nõuded ostjate vastu tasutud ning sellest tulenevalt ei kannu seisuga 31.12.2023 krediidiriski.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2022 ja 31. detsembri 2023 seisuga.

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

Nõuete allahindluskahjum seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 oli hinnatud ebaoluliseks.

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi 2023. ja 2022. aastal, võõrandas Ettevõtte osaliselt Ettevõttele kuuluvat kinnisvara. 31.12.2023 seisuga pangakontol olevad rahalised vahendid

tagavad Ettevõtte kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvaraobjektide edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2023 on Ettevõttel lühiajalisi kohustusi summas 21 099 eurot (31. detsember 2022: 18 798 eurot). Pikaajalised kohustused Ettevõttel puudusid.

Likviidsusanalüüs

EUR				
Seisuga 31.12.2023	1-3 kuud	4-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
Finantsvarad				
Raha	176 133	0	0	176 133
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0
Varad kokku	176 133	0	0	176 133
Kohustused				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	21 099	0	0	21 099
Kohustused kokku	21 099	0	0	21 099

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

3.2 Omakapitali juhtimine

Ettevõtte eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Ettevõtte võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmine, 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 2023 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2023. 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 2023 ja 31. detsember 2022.

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja eeldused

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

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja eeldusi. Hinnangud ja eeldused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi on toodud välja allpool.

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. Juhtkond hindab majandusaasta lõpus, kas varude osas tuleks teha allahindlusi, seisuga 31.12.2023 ei ole varudele allahindlusi tehtud.

5 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu	0	2 080
Maksude ettemaksed	1 927	17 764
KOKKU	1 927	19 844

6 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2021	1 452 989
Pooleliolev ehitis	66 547
Seisuga 31.12.2022	1 519 536
Pooleliolev ehitis	10 869
Seisuga 31.12.2023	1 530 405

2022.a ja 2023.a ei ole varudele allahindlusi tehtud.

7 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	4 171	3 570
Maksuvõlad	6	46
Muud võlad	16 922	15 182
KOKKU	21 099	18 798

Võlad hankijatele saldo sisaldab ka seotud osapooltele maksmata arveid, mis on avalikustatud lisas 14.

8 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2022	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2023	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus on 449 906 eurot (31.12.2022: 449 906), 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.

2022. aasta teises kvartalis maksti aktsionäridele välja dividende summas 584 878 eurot ehk 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 ehk 0,03 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 33 169 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 723 862 eurot ja seisuga 31.12.2022 oli jaotamata kasum 756 274 eurot. Kui kogu vaba omakapital jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 148 467 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2023 seisuga 1 143 aktsionäri (31.12.2022: 1 090 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 764 600 (31.12.2022: 1 764 600) aktsiaga ehk 39,22% (31.12.2022: 39,22%)
- Nordic Fibreboard LTD OÜ 804 552 (31.12.2022: 804 552) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2022: 17,88%)
- Madis Talgre 338 900 (31.12.2022: 350 400) aktsiaga ehk 7,53% (31.12.2022: 7,79%).

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid. Nõukogu liige Joakim Johan Helenius omab kaudselt Ettevõtte aktsiaid läbi ettevõtte Pärnu Holdings OÜ, NFB Pärnu Holdings OÜ, Nordic Fibreboard LTD OÜ ja Rubus Capital OÜ. Nõukogu liige Torfinn Losvik omab läbi ettevõtte Stetind OÜ kaudset osalust ettevõtetes Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ.

9 Müügitulu

EUR	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Eesti	26 580	614 480
Müük Euroopa Liidu liikmesriikidele kokku	26 580	614 480
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	26 580	614 480
Müügitulu kokku	26 580	614 480

(Lisa 2.7)

10 Müüdid toodangu kulud

EUR	2023	2022
Maa ja ehituskulud	5 316	283 685
KOKKU	5 316	283 685

11 Üldhalduskulud

EUR	2023	2022
Väärtpaberi- ja börsikulud	8 690	10 690
Reklaam	696	1 392
Raamatupidamisteenus	3 240	3 240
Konsultatsioonikulud (Lisa 14)	17 000	32 190
Müügiga seotud kulud	532	13 889
Auditeerimiskulud	19 160	17 420
Maamaks	4 934	5 353
Juriidilised kulud	491	4 227
Muud kulud	264	458
KOKKU	55 006	88 860

Töötajate keskmine arv aastatel 2023 ja 2022 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 14).

12 Kasum aktsia kohta

EUR	2023	2022
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,00720	0,01650
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	-0,00720	0,01650
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,38	0,38
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-84,67	48,47
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Nasdaq Tallinna väärtpapieribörsil 31.12	0,61	0,800

Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta on arvutatud jagades aruandeperioodi puhaskasumi/-kahjumi perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga/-kahjumiga aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

13 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 raamatupidamisühikute alusel ning vormis, mida on kasutatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes.

14 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Pärnu Holdings ning ettevõtte 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 väärtpaberibörsi lisanimekirjas. Seisuga 31.12.2023 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest ja Nordic Fibreboard LTD OÜ omas 17,88%. OÜ Pärnu Holdings omanikud on OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2023. ja 2022. aasta jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmete ees ei ole potentsiaalseid kohustusi või määratud neile lahkumishüvitisi.

2023. aastal osteti osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 3 240 eurot (2022: 5 040 eurot). (vt Lisa 7 ja 11).

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

15 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2023. ja 2022. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

16 Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgseid sündmusi, millest teatada, ei ole.



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 2023 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. märts 2024 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023;
- 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 olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta 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 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 2023 - 31. detsember 2023 jooksul me ei ole osutanud Ettevõttele auditiväliseid teenuseid.

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></p> <p>(täiendav info lisas 2 "Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine" alapunktis 2.4 "Varud" ja lisas 6 "Varud").</p> <p>Seisuga 31. detsember 2023 on Ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 1,53 miljonit eurot.</p> <p>Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusest ja neto realiseerimismaksumusest.</p> <p>Kuna kinnisvarahinnad järgivad majandusüklit 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 IFRS-iga.</p> <p>Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara väärtuse hindamiseks. Juhtkond on kinnisvara väärtuse hindamisel kogunud 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">• varude soetamiseks tehtud kulude kokku viimine alusdokumentidega;• varude soetamiseks tehtud kulude korrektse periodiseerimise testimine. <p>Lisaks hindasime raamatupidamise aastaaruandes varude kohta avalikustatud informatsiooni.</p>

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab lühiiseloostust, juhtkonna deklaratsiooni, tegevusaruannet, tasustamisaruannet, kasumi jaotamise ettepanekut, juhatuse ja nõukogu allkirju 2023. a. majandusaasta aruandele, 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 § 135³ 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;
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135³ 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

Aruanne raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Ettevõtte juhatus on rakendanud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi, et vastata artikli 3 nõuetele, 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 2023 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 18 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortevõtmise 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/

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Past
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

Liina Nöörleid
Vandeaudiitor, litsents nr 686

28. märts 2024
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb aktsionäridele üldkoosolekule ettepaneku kanda 2023. aasta puhaskahjum summas 32 412 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.



Rando Tomingas

Juhatuses liige

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2023. a. majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2023. 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

Aivar Kemp

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2023	2022
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	26 580 eurot	614 480 eurot
	Müügitulu kokku	26 580 eurot	614 480 eurot