

**Majandusaasta  
aruanne  
2020**

Majandusaasta algus:	1.1.2020
Majandusaasta lõpp:	31.12.2020
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
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 Kinnisvarainvesteeringud.....	21
6 Võlad ja ettemaksud.....	23
7 Omakapital .....	23
8 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud.....	24
9 Üldhalduskulud .....	24
10 Kasum (-kahjum) aktsia kohta.....	24
11 Segmentide aruanne .....	25
12 Tehingud seotud osapooltega.....	25
13 Tingimuslikud kohustused .....	25
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....	26
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....	31
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2020. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	32
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE .....	33

## Lühiiseloormustus

---

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 18 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.

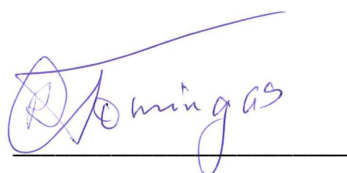
Seisuga 31.12.2020 omas OÜ Pärnu Holdings 41,73% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard AS. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja Joakim Johan Helenius (46,44%).

## Juhtkonna deklaratsioon

---

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 10 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglaselt 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 2020. 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

09. aprill 2021

## Tegevusaruanne

### Ärivaldkondade ülevaade

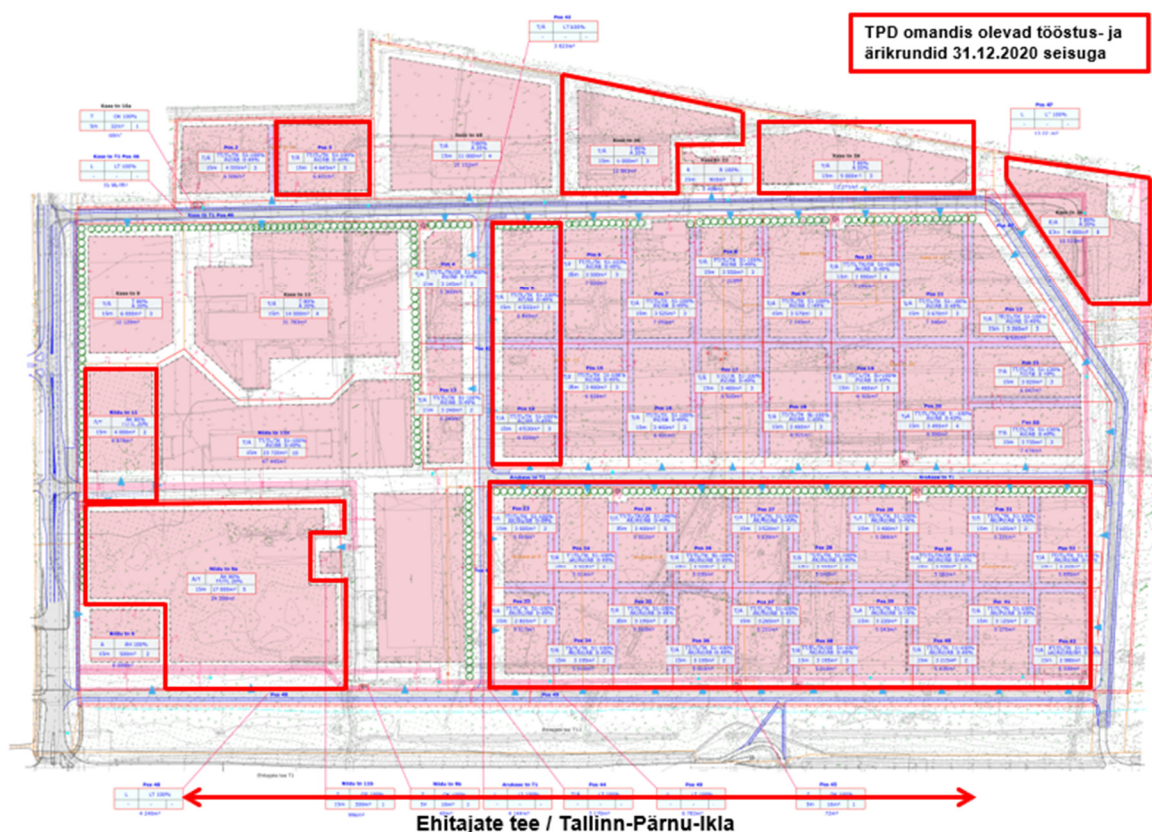
Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2020 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 21 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis luua tööstus- ja logistikapark. Ettevõtte eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes 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.

2020. aasta teises kvartalis sõlmiti asjaõiguslik leping 0,7 hektariline kinnistu müügiks hinnaga 78 000 (sisaldab käibemaksu) eurot (võlaõiguslik leping sõlmiti 2019 detsembris).

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

## Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel langes Eesti majandus 2020. aastal 2,9%. Majanduslangust mõjutasid eelkõige töötlev tööstus, kaubandus ning majutus ja toitlustus ehk sektorid mis said COVID-19 pandemiast ja sellega seotud piirangutest enim kannatada. Reisimise, töөлkäimise ja väljaspool kodu aja veetmise piiratud võimalustega seoses vähenes eratarbimine aastaga 2,5%. Kasvasid koduse elustiili ja tervishoiuga seotud kulutused. 2020. aasta valitsemissektori kulutuste 3,6% kasvu vedas tervishoid. Väliskaubandust tabas kevadel kulmineerunud koroonakriis rängalt, mis näitas aasta teises pooles siiski tugevnemist.

2020. aastal oli Pärnu maakonnas 67 hoonestamata sega-, tootmis- ja ärimaa kinnisvaratehingut, mis on sama tase võrreldes 2019. aastaga. Tehingute koguväärtus ulatus 8,2 miljoni euroni.

## Finantssuhtarvud

EUR	2020	2019
Koguvarad	2 497 679	2 193 388
Koguvarade puhasrentaablus	13,93%	16,16%
Omakapital	2 491 354	2 143 461
Omakapitali puhasrentaablus	13,96%	16,53%
Võlakordaja	0,25%	2,82%
Puhaskasum	347 893	354 412
<b>Aksia 31.12</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksia sulgemishind	0,560	0,494
Puhaskasum aktsia kohta	0,07733	0,07877
Hind-tulu (PE) suhtarv	7,24	6,27
Aksia raamatupidamisväärtus	0,55	0,48
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,01	1,04
Turukapitalisatsioon	2 519 474	2 222 536

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum aktsia kohta

Aksia 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 keskkonnaalases mõistes.

### Aksia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil alates 05. juunist 1997. Emiteeritud on 4 499 061 nimelist aktsiat arvestusliku väärtusega 0,511 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaperite võõrandamise piiranguid.

2019. aasta lõpus 0,494 eurot maksnud aktsia sulgus 2020. aasta lõpus 0,560 euro juures. 2020. aastal kaubeldi 101 083 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 48 200 eurot.

Aksia hind ning kauplemissstatistika Tallinna Börsil 01.01.2020 kuni 31.12.2020:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2020.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	113	31,13%	2 822	0,06%
100-999	138	38,02%	45 410	1,01%
1 000-9 999	87	23,97%	236 162	5,25%
10 000-99 999	19	5,23%	582 723	12,95%
100 000-999 999	5	1,38%	1 754 304	38,99%
1 000 000-9 999 999	1	0,28%	1 877 640	41,73%
KOKKU	363	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2020.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 877 640	41,73
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	289 000	6,42
Harju KEK AS	224 000	4,98
M.C.E.Fidarsi OÜ	223 000	4,96
Kirschmann OÜ	213 752	4,75
James Kelly	99 004	2,20
Avraal AS	86 000	1,91
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
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 seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 ühtegi inimest ning töajookulud 2020. ja 2019. 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 tegutsevatele 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 ettevõtteks lähtub TPD oma tegevuses ka Nasdaq Tallinna Börsi nõuetest ning aktsionäride ja investorite võrdse kohtlemise printsiibist. Sellest tulenevalt järgib TPD suures osas Tavas toodud juhiseid.

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

### Aktsionäride üldkoosolek

TPD kõrgeimaks juhtimisorganiks on aktsionäride üldkoosolek (Üldkoosolek). Vastavalt äriseadustikule ja Tavale, kutsub TPD Üldkoosolekuid kokku teavitades aktsionäre sellest Tallinna Börsi veebilehel, TPD veebilehel ja avalikustades Üldkoosoleku kutse ka üleriigilise levikuga päevalehes. Üldkoosoleku kutsega üheaegselt avalikustatakse ka nõukogu poolt kinnitatud päevakord, otsuse eelnõud päevakorrapunktide osas, teave aktsionäridele selle kohta, kuidas esitada enne Üldkoosolekut ettepanekuid päevakorrapunktide osas, milliseid dokumente on vaja esitada hääleõiguse teostamiseks ja muu aktsionäridele oluline info. Nii kutse kui muu eespool nimetatud teave avalikustatakse eesti ja inglise keeles. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas, erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel.

18.06.2020 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 59,47% aktsiatega määratud häälest. Üldkoosolekul kinnitati 2019.a. majandusaasta aruanne, kasumi jaotamise ettepanek ning audiitori valimine aastaks 2020. Üldkoosolekul andis juhatus ülevaate ka 2019.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 2020.a. ei täidetud.

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

18.06.2020 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.

18.06.2020 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 2020. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on TPD täitnud 2020. 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 2020.a. jooksul tasusid ei makstud, seetõttu pole ka sellekohast infot avalikustamiseks. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2020.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 2020 pidada sõltumatuks Tava mõttes. Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik on emitendis 41,73% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liikmed ning Torfinn Losvik on emitendis 17,88% kõigist aktsiatega määratud häälest 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. Juhatusel on vajalik tema nõusolek. Juhatusel on liige 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 esindada ühingut 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 2020.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 Üldkoosolekutel, vastab aktsionäride järelepärimistele ning juhib TPD igapäevast tööd. Juhatusel liikmel ei ole tekkinud huvide konflikte kuivõrd juhatusel liikme muu tegevus ei ole seotud kinnisvara-alase tegevusega Pärnus, kus TPD omab kinnisvara.

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.

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 2020.a. jooksul vahearuandluse ja 2019.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 reglemendile avalikustab kontsern kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega, investoritega ja pressikonverentsidel piiratakse eelnevalt avalikustatud ja mitte konfidentsiaalse info avalikustamisega. TPD ei ole pidanud siiani vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

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

Üldkoosoleku kokkukutsumise teatega üheaegselt ei avalikustatud kõnealust nõukogu aruannet, kuid seda on aktsionäridel võimalik juhatuselt küsida.

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

Üldkoosoleku kokkukutsumise teatega ei avalikustatud kõnealust nõukogu hinnangut. Kuna nõukogu tegi üldkoosolekule ettepaneku jätkata sama audiitoriga, siis väljendas nõukogu sellega oma positiivset hinnangut audiitori tegevusele. Juhatus andis audiitori tegevusest ülevaate üldkoosolekul.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Finantsseisundi aruanne

<i>EUR</i>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Raha	146 890	150 007
Nõuded ja ettemaksud	789	7 381
<b>Käibevara kokku</b>	<b>147 679</b>	<b>157 388</b>
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 5)	2 350 000	2 036 000
<b>Põhivara kokku</b>	<b>2 350 000</b>	<b>2 036 000</b>
<b>AKTIVA KOKKU</b>	<b>2 497 679</b>	<b>2 193 388</b>
Võlad ja ettemaksud	6 325	49 927
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>6 325</b>	<b>49 927</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>6 325</b>	<b>49 927</b>
Aktiikapital arvestuslikus väärtuses (lisa 7)	2 299 020	2 299 020
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-321 264	-669 157
<b>Omakapital kokku</b>	<b>2 491 354</b>	<b>2 143 461</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>	<b>2 497 679</b>	<b>2 193 388</b>

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

## Koondkasumiaruanne

EUR	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist (lisa 5)	4 406	0
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 8)	-10 544	-11 621
<b>Brutokahjum</b>	<b>-6 139</b>	<b>-11 621</b>
Üldhalduskulud (lisa 10)	-20 576	-23 501
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 5)	374 594	389 526
<b>Ärikasum</b>	<b>347 879</b>	<b>354 404</b>
Neto finantstulu (-kulu)	14	8
<b>PERIOODI PUHASKASUM</b>	<b>347 893</b>	<b>354 412</b>
<b>PERIOODI KOONDKASUM</b>	<b>347 893</b>	<b>354 412</b>
Tava puhaskahjum aktsia kohta	0,07733	0,07877
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	0,07733	0,07877

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

## Rahavoogude aruanne

EUR	2020	2019
<b>Äritegevuse rahavood</b>		
<b>Perioodi ärikasum</b>	<b>347 879</b>	<b>354 404</b>
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	-374 594	-389 526
<b>Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi</b>	<b>-26 715</b>	<b>-35 122</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 592	-4 189
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 6)	-43 602	41 014
Saadud intressid	14	8
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>	<b>-63 711</b>	<b>1 711</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavood</b>		
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 5)	60 594	75 000
<b>Investeeringustegevuse rahavood kokku</b>	<b>60 594</b>	<b>75 000</b>
<b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>	<b>-3 117</b>	<b>76 711</b>
RAHA ALGJÄÄK	150 007	73 296
RAHA LÕPPJÄÄK	146 890	150 007

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

## Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kahjum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>2 299 020</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>-1 023 569</b>	<b>1 789 049</b>
Perioodi koondkasum	0	0	0	354 412	354 412
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>2 299 020</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>-669 157</b>	<b>2 143 461</b>
Perioodi koondkasum	0	0	0	347 893	347 893
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>2 299 020</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>-321 264</b>	<b>2 491 354</b>

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 7.

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 09.04.2021. 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 2020. 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 31.12.2020 omas OÜ Pärnu Holdings 41,73% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ning 17,88% läbi Nordic Fibreboard AS-i. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja Joakim Johan Helenius (46,44%).

### 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 õiglasel väärtusel.

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

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

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

#### 2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2020. 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 soetusmaksumuses.

### 2.4 Finantsvarad- ja kohustused

#### Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelist 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 ärimudelist 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 2020 ja 31. detsember 2019 olid Ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias.

#### Omakapitaliinstrumentid

Ettevõttel ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

#### Väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses 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 krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

### Finantskohustused

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

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

### *2.5 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 õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja või juhtkonna poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et 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 ressursidest loobumist ja kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

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

## 2.7 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. 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.

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäärat 14/86. Seda soodsamat maksumäärat 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 2020 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 01.01.2020 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 01.01.2021 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 lisa 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.

#### (a) Tururisk

##### (i) Valuutarisk

Valuutarisk on Ettevõtte risk saada olulist kahjunit 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 2020 ja 31. detsember 2019 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting Aa2 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 2020 on 147 679 eurot (31. detsembril 2019: 157 388 eurot).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2019 ja 31. detsembri 2020 seisuga.

Nõuete allahindluskahjum seisuga 31. detsember 2020 and 31. detsembril 2019 oli hinnatud ebaoluliseks.

(c) **Likviidsusrisk**

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi 2020 ja 2019. aastal, võõrandas Ettevõtte osaliselt Ettevõttele kuuluvat kinnisvara. 31.12.2020 seisuga eksisteerinud nõudeõigus ja pangakontol olevad rahalised vahendid tagavad Ettevõtte kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvarainvesteeringu edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2020 on Ettevõttel lühiajalisi kohustusi summas 6 325 eurot (31. detsember 2019: 49 927 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 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 kavatses 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 2020 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2020. 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 õiglase väärtus

Vastavalt Ettevõtte juhtkonna hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja -kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019.

### 3.4 Õiglases väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

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

Vastavalt IAS 40-le uuendatakse igal bilansipäeval õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, peegeldamaks bilansipäeval eksisteerivaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. „Huvitatud müüja“ ei ole sundmüüja, kes on valmis müüma iga hinna eest. Õiglase väärtuse parimaks indikatsiooniks on aktiivse turu hind sarnastele kinnistutele sarnases asukohas ja olukorras. Aktiivse turu puudumisel võtab 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 otsused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega (lisa 5).

## 5 Kinnisvarainvesteeringud

	<i>EUR</i>
<b>Seisuga 31.12.2018</b>	<b>1 721 474</b>
Kinnisvarainvesteeringute müük	-75 000
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	389 526
<b>Seisuga 31.12.2019</b>	<b>2 036 000</b>
Kinnisvarainvesteeringute müük	-60 594
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	374 594
<b>Seisuga 31.12.2020</b>	<b>2 350 000</b>

2020. aasta juunikuus müüdi 0,7 hektariline kinnistu, mille bilansiline väärtus oli 60 tuhat eurot ning tehingust saadi müügikasumit 5 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2020. aastal olid 10 544 eurot ja 2019. aastal 11 621 eurot (vt ka lisa 8).

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.

2020. aasta teises kvartalis sõlmiti asjaõiguslik leping 0,7 hektariline kinnistu müügiks hinnaga 78 000 (sisaldab käibemaksu) eurot (võlaõiguslik leping sõlmiti 2019 detsembris).

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

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Seisuga 31.12.2020 ettevõtte juhtkonna poolt läbi viidud diskonteeritud rahavoogude meetodi tulemusena hindab juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 2 350 000 eurot. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel on ettevõtte lähtunud kinnisvarainvesteeringu parimast kasutusest ja turutingimustest lähtuvatest sisenditest (diskontomäär, müügiperiood). Võttes arvesse võrreldavate tehingute teadaolevat infot Pärnu linnas ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, on hinnatavate objektide võimalik keskmine tutväärtus 19,11 EUR/m<sup>2</sup>. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdiväärtust seisuga 31.12.2020 hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 4 aastat.

Seisuga 31.12.2020 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 350 000 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 31.12.2020 järgnev:

Diskontomäär	Müügihind, EUR / m <sup>2</sup>						
	18,36	18,61	18,86	19,11	19,36	19,61	19,86
9,60%	2 390 000	2 430 000	2 460 000	2 490 000	2 520 000	2 560 000	2 590 000
10,40%	2 350 000	2 380 000	2 410 000	2 440 000	2 480 000	2 510 000	2 540 000
11,20%	2 300 000	2 330 000	2 370 000	2 400 000	2 430 000	2 460 000	2 490 000
12,00%	2 260 000	2 290 000	2 320 000	2 350 000	2 380 000	2 410 000	2 440 000
12,80%	2 220 000	2 250 000	2 280 000	2 310 000	2 340 000	2 370 000	2 400 000
13,60%	2 180 000	2 210 000	2 240 000	2 270 000	2 300 000	2 330 000	2 350 000
14,40%	2 140 000	2 170 000	2 200 000	2 220 000	2 250 000	2 280 000	2 310 000

Müügiperiood	EUR
+ 1 aasta	2 250 000
- 1 aasta	2 450 000

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 õiglase väärtuse sõltub olulisel määral sellest, et projekt õnnestub ellu viia ja selleks sobiv finantseering leida vastavalt hindamismudelil toodud eeldustele ja ajakavale.



2020. aasta alguses hakkas koroonaviirus (COVID-19) agressiivselt levima üle kogu maailma, sealhulgas ka Eestis. Viiruse leviku takistamiseks kuulutati 2020. aasta märtsis Eestis välja eriolukord, mis tähendas, et valdav osa majandusest ja ühiskonnast suleti. Eriolukord lõppes mai keskel, kui majandus taasavati. Kehtestatud piirangud häirisid majanduse normaalset toimimist ja mõjutasid peamiselt turismi- ja teenindussektori ettevõtteid. Teine koroonaviiruse laine algas 2020. aasta sügisel, ehkki meditsiinilises mõttes palju hullem kui esimene laine, oli mõju majandusele palju vähem tõsine. Enim said tekkinud olukorra tõttu kinnisvara sektoris kannatada hotellid, kaubanduskeskused ning meelelahtust pakkuvad asutused. Tekkinud olukord on soosinud logistikaga tegelevate ettevõtteid ning turul on näha suurenenud huvi just selle segmendi poolt. Lisaks näitas COVID-19 pandeemia kui sõltuvad on ettevõtted globaalsetest tarneahelatest ning muuhulgas on mitmed Euroopa ettevõtted otsustanud oma tootmise osaliselt tagasi tuua Euroopasse.

Trigon Property Development tegevusele COVID-19 2020. aastal mõju ei avaldanud. Lisaks on COVID-19 vastu vaktsineerimisega alustamine suurendanud üldist optimismi, et majanduslik ja sotsiaalne normaalsus taastub lähitulevikus ning seega ei tohiks COVID-19 ettevõtte tulemustele ka tulevikus olulist mõju avaldada.

## 6 Võlad ja ettemaksed

EUR	31.12.2020	31.12.2019
Võlad hankijatele	407	1 594
Maksuvõlad	0	12 415
Muud võlad	5 918	5 918
Ostjate ettemaksed	0	30 000
<b>KOKKU</b>	<b>6 325</b>	<b>49 927</b>

Võlad hankijatele saldo sisaldab ka seotud osapooltele maksmata arveid, mis on avalikustatud lisas 12.

## 7 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2019	4 499 061	2 299 020
Saldo seisuga 31.12.2020	4 499 061	2 299 020

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. detsember 2020 ja 31. Detsember 2019 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 seisuga 31.12.2020 oli 321 264 eurot ja seisuga 31.12.2019 oli jaotamata kahjum 669 157 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2020 seisuga 363 aktsionäri (31.12.2019: 350 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 877 640 (31.12.2019: 1 877 640) aktsiaga ehk 41,73% (31.12.2019: 41,73%)
- Nordic Fibreboard LTD OÜ 804 552 (31.12.2019: 804 552) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2019: 17,88%)
- Madis Talgre 289,000 (31.12.2019: 223,950) aktsiaga ehk 6,42% (31.12.2019: 4,98%).

Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 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.

## 8 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2020	2019
Maamaks	8 241	8 621
Hindamine	2 200	0
Projekteerimine	0	3 000
Muud kulud	103	0
<b>KOKKU (lisa 3)</b>	<b>10 544</b>	<b>11 621</b>

## 9 Üldhalduskulud

EUR	2020	2019
Väärtpaberi- ja börsikulud	7 076	7 302
Reklaam	384	1 874
Raamatupidamisteenus	3 240	3 240
Konsultatsioonikulud	3 885	4 500
Auditeerimiskulud	5 700	5 700
Juriidilised kulud	144	351
Muud kulud	147	534
<b>KOKKU</b>	<b>20 576</b>	<b>23 501</b>

Töötajate keskmine arv aastatel 2020 ja 2019 oli 0. Auditi tasud sisaldavad ainult aastaaruande auditeerimise tasusid.

## 10 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2020	2019
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	0,07733	0,07877
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0,07733	0,07877
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,55	0,48
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	7,24	6,27
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,560	0,494

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

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



## 11 Segmentide aruanne

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

## 12 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 31.12.2020 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 Joakim Johan Helenius (46,44%).

Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole 2020. ja 2019. aastal jooksul tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2020. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 2 400 eurot (2019: 2 400 eurot). Emaettevõtte omanikelt osteti 2020. aastal teenuseid summas 3 240 eurot (2019: 3 240 eurot). Seisuga 31.12.2020 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 240 eurot (31.12.2019: 1 212 eurot).

## 13 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2020. ja 2019. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele olulise täiendava maksusumma.



## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Trigon Property Development aktsionäridele

### Aruanne raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

---

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Trigon Property Development (*Ettevõtte*) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 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 9. aprill 2021 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020;
- 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 rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Perioodi 1. jaanuar 2020 - 31. detsember 2020 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>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine</i> (täiendav info lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest", lisas 3.4 "Õiglases väärtuses kajastatud kinnistu hindamine" ja lisas 5 "Kinnisvarainvesteeringud").</p> <p>Enamuse Ettevõtte varadest moodustab Pärnus asuv kinnisvarainvesteering (maatükist koosnev kinnistu).</p> <p>Kinnistu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2020 summas 2,35 miljonit eurot on hinnatud juhtkonna poolt, võttes arvesse järgmiseid sisendeid:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sõltumatu hindaja poolt 31. detsember 2019 seisuga määratud õiglase väärtuse hinnavaheemik;</li><li>• sarnaste kinnistute turuhindade muutused Pärnus aastal 2020;</li><li>• 2021. aasta jaanuaris toimunud müügitehingu ruutmeetri hind;</li><li>• järelejäanud kinnistu eeldatav müügiperiood.</li></ul> <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"><li>• veendusime kinnistusraamatu väljavõtte põhjal kinnistu omandiõiguses;</li><li>• hindasime juhtkonna kasutatud sõltumatu hindaja poolt kriitiliste eelduste ja hinnangute põhjendatust, muuhulgas võrreldavate tehingute ning kasutatud diskontomäära asjakohasust;</li><li>• hindasime juhtkonna põhjendusi sõltumatu hindaja poolt määratud õiglase väärtuse hinnavaheemikust lõpliku õiglase väärtuse hinnangu tegemisel;</li><li>• auditeerisime 2020. ja 2021. aastal toimunud kinnistute müügitehingute lepinguid ning hindasime nende tehingute mõju müümata kinnistu eeldatavale müügihinnale ja müügiperioodile; ja</li><li>• kontrollisime raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni ja juhtkonna poolt teostatud sensitiivsusanalüüsi.</li></ul>

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab lühiiseloostust, tegevusaruannet ning AS Trigon Property Development müügitulude 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 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**

---

### **Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuded vastavalt KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSELE (EL) 2018/815**

Ettevõtte 31. detsembril 2020 lõppenud aasta kohta koostatud käesolev raamatupidamise aastaaruanne ei ole koostatud vastavalt ESEF-i aruandlusnõuetele.

---

### **Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood**

Meid määrati esmakordselt Ettevõtte kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta suhtes. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Ettevõttele kui avaliku huvi üksusele on kokku 15 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla

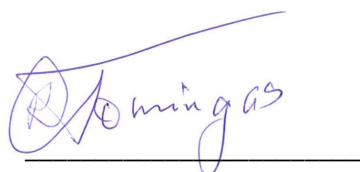
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287

9. aprill 2021  
Tallinn, Eesti

## Kasumi jaotamise ettepanek

---

Trigon Property Development AS juhatus teeb aktsionäridele üldkoosolekule ettepaneku kanda 2020. aasta puhaskasum summas 347 893 eurot eelmiste perioodide kahjumisse.



A handwritten signature in blue ink, reading "Rando Tomingas", is positioned above a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Rando Tomingas

Juhatuses liige

## Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2020. a. majandusaasta aruandele

---

Trigon Property Development AS juhatuse on koostanud 2020. 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	2020	2019
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	0 eurot	0 eurot
	Müügitulu kokku	0 eurot	0 eurot