

Majandusaasta
aruanne
2017

Majandusaasta algus:	1.1.2017
Majandusaasta lõpp:	31.12.2017
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Pärnu mnt 18 10141 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS	3
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	11
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	11
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde	15
1 Üldinformatsioon	15
2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	15
3 Finantsriskide juhtimine.....	20
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	21
5 Nõuded ja ettemaksed.....	22
6 Kinnisvarainvesteeringud.....	22
7 Võlad ja ettemaksed	24
8 Omakapital	24
9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	24
10 Üldhalduskulud.....	25
11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta.....	25
12 Tütarettevõtte	25
13 Segmentide aruanne	25
14 Tehingud seotud osapooltega	25
15 Tingimuslikud kohustused	26
16 Müügiototel varad	26
17 Täiendav avalikustatav informatsioon Kontserni emaettevõtja kohta	26
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	31
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	37
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2017. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA	
ARUANDELE	38
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	39

Lühiiseloormustus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 22,39 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

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

AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 51,91% aktsiatega esindatud häälest. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 10 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.
2. lehekülgedel 11 kuni 30 esitatud AS Trigon Property Development 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
3. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Kontsern on jätkuvalt tegutsev.



Aivar Kemp

Juhatuses liige

30. aprill 2018

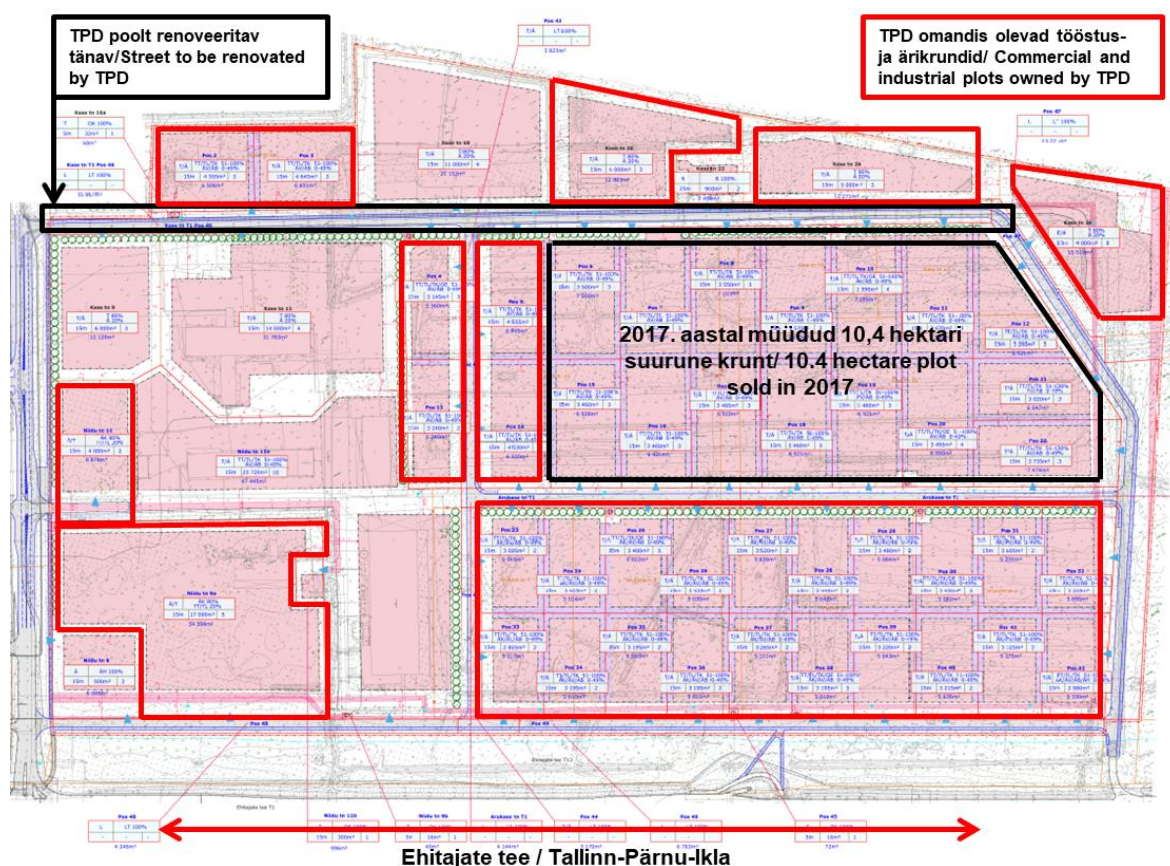
Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2017 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 22,39 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis luua tööstus- ja logistikapark. Kontserni eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes sooviksid tuua oma äritegevuse (tootmine, logistika) Trigon Property Development AS arendusprojekti alale Pärnus, mis võimaldaks kontsernil lisada väärtust enda omandis olevatele kruntidele. Maa väärtuse realiseerimine on planeeritud kas läbi otsese krundi müügi või läbi maaomandi väljaarendamise rendivoogu tootvaks projektiks.

2017. aasta esimeses kvartalis müüdi 10,4 hektari suurune tootmismaa hinnaga 850 000 eurot. Vastavalt asjaõiguslepingule kohustus Trigon Property Development AS ehitama müüdud maale sissesõidutee. AS Trigon Property Development ja ostja leppisid 08.08.2017 allkirjastatud müügilepingu muudatuses kokku, et ostja ehitab tee ja detailplaneeringujärgsed rajatised ise omal kulul. AS Trigon Property Development ei ole kohustatud teed ning rajatise ehitama ega tee ehituse eest maksma. Lepinguliste kohustuste muutmise tulemusel korrigeeriti kinnistu müügihinda, Kase tn 17 kinnistu lõplikuks müügihinnaks kujunes 550 000 eurot.

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



Juhtimine

Ettevõtte juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest. Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt

Äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häälest.

Grupi struktuur

Kuni 30. juunini 2016 oli Kontsernil üks 100% tütarettevõtja VN Niidu Kinnisvara OÜ, mis loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks. 1. juulil 2016 ühendati VN Niidu Kinnisvara OÜ Trigon Property Development AS-iga. Ühinemine kanti Äriregistrisse 21. oktoobril 2016.

Majanduskeskkond

SEB Põhjamaade ülevaate andmetel, tegi Eesti majanduskasv mullu väga kõrge ehitusmahu toel viimaste aastate kõige kiirema tõusu. Prognoosi kohaselt jääb majanduskasv kiireks ka lähiaastail, kuid niivõrd suurte numbriteni siiski ei jõua. Prognooside kohaselt suureneb Eesti sisemajanduse kogutoodang tänavu 3,5% ja 2019. aastal 3,0%. Küll saab majanduskasv olema senisest paremini tasakaalustatud, kuna seda toetab nii suurem eksport, kui kodumaiste investeeringute ja majapidamiste tarbimise tõus. Eesti tööhõive edasine kasv saab olema piiratud, mis annab samas võimaluse parandada nigelat tootlikkust. Pikemaajalises plaanis saab aga aina olulisemaks küsimus, kas suudame oma nappe vahendeid kõige tulusamal moel investeerida, et Eesti majandus suudaks püsida konkurentsivõimeline ka 10 aasta pärast.

Pärnumaa hoonestamata maa kinnisvaraturul vähenes Maaameti andmetel 2017. aastal tehingute arv kuid tehingute koguväärtus suurenes. Kui tehingute arv Pärnumaal vähenes 2016. aastaga võrreldes 11% - langes 973 tehinguni, siis tehingute koguväärtus kasvas 4% - 25 miljoni euroni. Äri ja tootmispindadega tehtud tehingute koguväärtus kahanes 2016. aastaga võrreldes tervelt 38%.

Finantssuhtarvud

EUR	2017	2016
Koguvabad	1 878 811	2 364 947
Koguvabad puhasrentaablus	-7,05%	-2,73%
Omakapital	1 817 698	2 350 650
Omakapitali puhasrentaablus	-7,29%	-2,74%
Võlakordaja	3,25%	0,60%
Puhaskahjum	-132 535	-64 459
Aksia 31.12	2017	2016
Aksia sulgemishind	0,550	0,592
Puhaskasum aksia kohta	-0,02946	-0,01433
Hind-tulu (PE) suhtarv	-18,67	-41,32
Aksia raamatupidamisväärtus	0,40	0,52
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,36	1,13
Turukapitalisatsioon	2 474 484	2 663 444

Koguvabad puhasrentaablus = puhaskasum / koguvabad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvabad

Puhaskasum aksia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

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

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aksia sulgemishind / aksia raamatupidamisväärtus

Turukapitalisatsioon = aksia 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. Juhtkond hindab praegusel hetkel majanduskeskkonna mõju äritegevusele positiivseks, mis väljendub tugevas kinnisvaratehingute mahu kasvus Pärnu piirkonnas. Positiivne keskkond peaks suurendama nõudlust Trigon Property Development AS-i kinnisvara varade vastu ning potentsiaalselt suurendama nende varade väärtust ajas. Riskiks võib lugeda positiivse majanduskeskkonna asendumist negatiivse majanduskeskkonnaga, 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

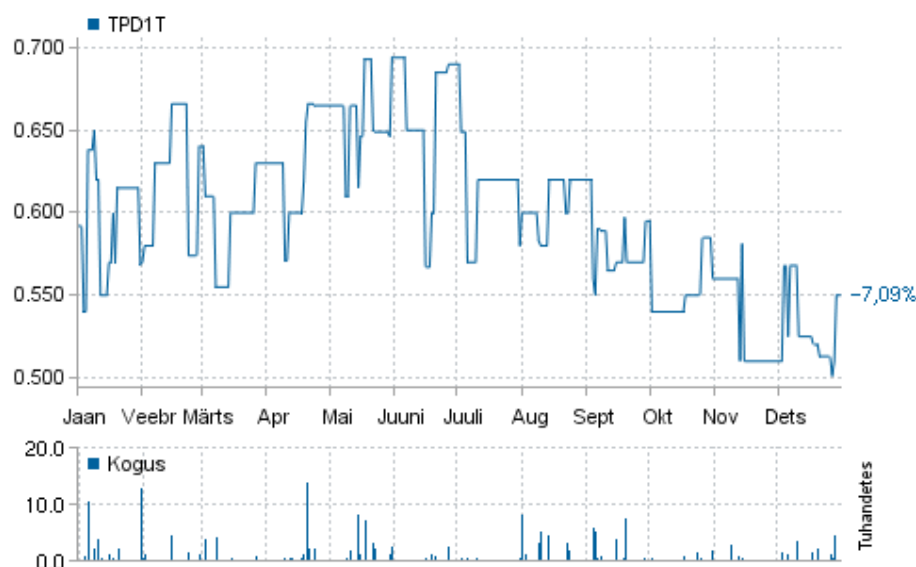
Ettevõtte arendustegevus, tuginedes kehtivale detailplaneeringule, ei oma keskkonnakaitselisest aspektist olulist mõju keskkonnale. Arendustegevuses järgitakse detailplaneeringuga sätestatud keskkonnatingimusi ja asjakohaseid soovitusi. Arendustegevuses lähtutakse keskkonnasõbralikust tootmisest. Suund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

Aktsia

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 väärtpaberite võõrandamise piiranguid.

2016. aasta lõpus 0,592 eurot maksnud aktsia sulgus 2017. aasta detsembri lõpus 0,55 euro juures. 2017. aastal kaubeldi 175 595 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 103 369 eurot. Börsiväliselt kaubeldi 346 667 aktsiaga, tehinguhinnaks oli 182 000 eurot.

Aktsia hind ning kauplemissstatistika Tallinna Börsil 01.01.2017 kuni 31.12.2017:



Aktiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2017.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktiakapitalist
1-99	89	24,25%	2 524	0,06%
100-999	142	38,69%	45 242	1,01%
1 000-9 999	108	29,43%	297 743	6,62%
10 000-99 999	22	5,99%	600 608	13,35%
100 000-999 999	5	1,36%	1 217 419	27,06%
1 000 000-9 999 999	1	0,27%	2 335 525	51,91%
KOKKU	367	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2017.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Trigon Wood OÜ	2 335 525	51,91
Skano Group AS	346 667	7,71
Harju KEK AS	224 000	4,98
M.C.E.Fidarsi OÜ	223 000	4,96
Madis Talgre	219 000	4,87
Kirschmann OÜ	204 752	4,55
James Kelly	99 004	2,20
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Avraal AS	50 000	1,11
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

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

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

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud 31.12.2017 ja 31.12.2016 seisuga ühtegi töötajat. Tööjõukulud 2017. ja 2016. aastal puudusid.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Ülevaade

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

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

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

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

AS Trigon Property Development (TPD) lähtub oma äritegevuses seadustest ja õigusnormidest. Avaliku ettevõttena lähtub TPD oma tegevuses ka NASDAQ OMX Balti Börsi (Tallinna Börs) nõuetest ning aktsionäride ja investorite võrdse kohtlemise printsiibist. Sellest tulenevalt järgib TPD suures osas Tavas toodud juhiseid.

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

Aktsionäride üldkoosolek

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

11.05.2017 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 59,67% aktsiatega määratud häältest. Üldkoosolekul kinnitati 2016.a. majandusaasta aruanne, kahjumi katmise ettepanek ning audiitori valimine aastaks 2017. Samuti otsustati võtta kasutusele nimiväärtuseta aktsiad ning seoses sellega muuta TPD põhikirja. Üldkoosolekul kinnitati ka TPD aktsiakapitali vähendamine, kapitali vähendati rahalise väljamakse teel aktsionäridele ning uus aktsiakapitali suurus on 2 299 020,17 eurot. Üldkoosolekul andis juhatus ülevaate ka 2016.a. majandustegevusest.

16.10.2017 toimus TPD erakorraline üldkoosolek, kus oli kohal 59,62% aktsiatega määratud häältest. Üldkoosoleku päevakorras oli nõukogu liikme vahetus. Kutsuti tagasi nõukogu liige Martin Mets ning uueks nõukogu liikmeks valiti Torfinn Losvik viieks (5) aastaks alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest.

Järgnevalt toob TPD välja Tava nõuded Üldkoosoleku kohta põhimõttel 'täida või selgita', st. esitab selgitused nende Tava punktide osas, mida osaliselt või täielikult 2017.a. ei täidetud.

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

11.05.2017 ja 16.10.2017 toimunud üldkoosolekute juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Aivar Kempit, 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.

11.05.2017 ja 16.10.2017 üldkoosolekutel osales juhatuse liige ning üks nõukogu liige. Koosolekul ei osalenud ülejäänud kaks nõukogu liiget ega audiitor. Nõukogu leidis, et esindatus ühe liikme näol on piisav ning koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatus ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatuse või nõukogu liige ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari. 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.

Arvestades ülaltoodud 2017. aastal läbiviidud üldkoosolekute kirjeldustega, on TPD täitnud 2017. aastal Tava soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumises ja läbiviimises valdavas ulatuses.

Nõukogu

Nõukogu planeerib TPD tegevust, kontrollib ja suunab juhatuse tegevust. TPD nõukogu on 3-liikmeline, põhikirja järgi võib nõukogus olla kuni 7 liiget. 2017.a. ei sõlmitud nõukogu liikmetega ega nendega seotud isikutega tehinguid. Nõukogu liikmetele 2017.a. jooksul tasusid ei makstud, seetõttu pole ka sellekohast infot avalikustamiseks. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2017.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 2017 pidada sõltumatuks Tava mõttes. Joakim Johan Helenius on emitendis üle 50% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liige ning kuni oktoobrini nõukogu liige olnud Martin Mets oli varasemalt OÜ Trigon Wood ühe aktsionäri AS Trigon Capital juhatuse liige ning kuulus ka mitme Trigon Capital gruppi kuuluva ettevõtte juhtorgani(te)sse. Oktoobris valitud uus nõukogu liige Torfinn Losvik on emitendis üle 50% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liige. Hoolimata eeltoodust ei ole TPD hinnangul alust huvide konflikti tekkimiseks ning arvestades nõukogu liikmete tausta ja kogemusi, ei ole nõukogu tegevuses puudujääke.

Juhatus

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

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

Juhatuse liikmele 2017.a. tasusid makstud ei ole, seetõttu pole sellekohast infot avalikustamiseks. Tehinguid juhatuse liikme või temaga seotud isikutega sõlmitud ei ole. Juhatuse liige annab aru ja teeb koostööd nõukoguga, osaleb Üldkoosolekutel, vastab aktsionäride järelepärimistele ning juhib TPD igapäevast tööd. Juhatuse liikmel ei ole tekkinud huvide konflikte kuivõrd juhatuse liikme muu tegevus ei ole seotud kinnisvara-alase tegevusega Pärnus, kus TPD omab kinnisvara.

2017.aastal sõlmis juhatus asjaõigusliku müügilepingu TPD-le kuuluva kinnistu omandi üleandmiseks Metsä Wood AS-le vastavalt varasemalt sõlmitud võlaõiguslikule müügilepingule.

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

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

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

Juhatus 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 2017.a. jooksul vahearuandluse ja 2016.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 üldkoosolekul osalenud nõukogu liige andis sellest koosoleku jooksul ülevaate.

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, kuid nõukogu liige edastas nõukogu hinnangu üldkoosolekul.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2017	31.12.2016
Raha	78 106	38 393
Nõuded ja ettemaksed (lisa 5)	9 231	5 022
Müügiotel varad (lisa 16)	0	850 000
Käibevara kokku	87 337	893 415
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 6)	1 791 474	1 471 532
Põhivara kokku	1 791 474	1 471 532
AKTIVA KOKKU	1 878 811	2 364 947
Võlad ja ettemaksed (lisa 7)	61 113	14 297
Lühiajalised kohustused kokku	61 113	14 297
Kohustused kokku	61 113	14 297
Aktiivkapital arvestuslikus väärtuses (lisa 8)	2 299 020	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-994 920	-862 385
Omakapital kokku	1 817 698	2 350 650
PASSIVA KOKKU	1 878 811	2 364 947

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-30 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 6)	-34 225	-13 196
Brutokahjum	-34 225	-13 196
Üldhalduskulud (lisa 10)	-45 869	-49 672
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 6)	0	-1 600
Ärikahjum	-80 094	-64 468
Neto finantstulu (-kulu)	34	9
KAHJUM ENNE TULUMAKSU	-80 060	-64 459
Tulumaks	-52 475	0
PERIOODI PUHASKAHJUM	-132 535	-64 459
PERIOODI KOONDKAHJUM	-132 535	-64 459
Tava puhaskahjum aktsia kohta	-0,02946	-0,01433
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,02946	-0,01433

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-30 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR	2017	2016
Äritegevuse rahavood		
Perioodi ärikahjum	-80 094	-64 468
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 6)	0	1 600
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	-80 094	-62 868
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	-4 209	11 982
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 7)	-5 659	1 862
Saadud intressid	34	9
Äritegevuse rahavood kokku	-89 928	-49 015
Investeermistegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud (lisa 6)	-19 942	-13 132
Müügiootel varade müük (lisa 6)	550 000	0
Investeermistegevuse rahavood kokku	530 058	-13 132
Finantseermistegevuse rahavood		
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 8)	-400 417	0
Finantseermistegevuse rahavood kokku	-400 417	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	39 713	-62 147
 RAHA ALGJÄÄK	 38 393	 100 540
RAHA LÖPPJÄÄK	78 106	38 393

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-30 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2015	2 699 437	226 056	287 542	-797 926	2 415 109
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-64 459	-64 459
Saldo 31.12.2016	2 699 437	226 056	287 542	-862 385	2 350 650
Aktiikapitali vähendus	-400 417	0	0	0	-400 417
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-132 535	-132 535
Saldo 31.12.2017	2 299 020	226 056	287 542	-994 920	1 817 698

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-30 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtja (koos Kontsern) tegutsevad kinnisvarainvesteeringute arendamise alal. Kontserni emaettevõtte on aktsiaselts, mis on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Pärnu mnt 18 Tallinn.

Juhatus kiitis käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 30.04.2018. 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 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 51,91% aktsiatega esindatud häälest. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

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

2.1 Koostamise alused

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

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

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

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

2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Kontserni arvestusvaluuta on euro.

2.3 Konsolideerimispõhimõtted ja tütarettevõtete kajastamine

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

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

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), vt ka lisa 17.

Tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud, tagamaks vastavust kontserni arvestuspõhimõtetega.

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 12.

2.4 Raha ja raha ekvivalendid

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

2.5 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

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

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

Mõõtmise

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

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

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded on kajastatud bilansis kas nõuetena ostjate vastu või laenudena klientidele.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hindab kontsern, kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole.

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

Finantskohustused

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

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

2.6 Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontserni omanduses olevast maast.

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

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste

soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

2.7 Kapitali- ja kasutusrent

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

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

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

2.9 Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on alates 01.01.2015 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 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.

2.10 Müügitulu

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, mis ei sisalda käibemaksu, hinnavähendusi ja soodustusi.

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

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

2.11 Rahavoogude aruanne

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

Investeeringustegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

2.12 Kohustuslik reservkapital

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

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

2.13 Puhaskasum aktsia kohta

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

2.14 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 30.04.2018 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Mitte-korrigeeriva iseloomuga sündmused ning sündmused, mis omavad olulist mõju järgmise finantsaasta tulemusele, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

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

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2017 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2017 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis muutuvad Kontserni kohustuslikuks alates 01.01.2018 ja hilisematel perioodidel, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

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

(a) Tururisk

(i) Valuutarisk

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

(ii) Hinnarisk

Kontsern ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale hinnariskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

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

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Kontsernile rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka ettemaksudest tarnijatele ja ostjate tasumata arvest, mis hõlmavad tehtud tehinguid ja võetud tulevaste tehingute kohustusi. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Kontserni poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Kontserni raha oli seisuga 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2016 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul). Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Nõuded ostjate vastu on lühiajalised ning Kontserni juhtkond monitoorib nõuete tähtaegset laekumist. Kontserni maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2017 on 78 106 eurot (31. detsembril 2016: 38 393 eurot).

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja aktsiakapitali vähendamist 2017. aastal, võõrandas Kontsern osaliselt Kontsernile kuuluvat kinnisvara 2017. aastal. 2017. aastal võõrandatud kinnisvarast saadud rahalised vahendid ning 31.12.2017 seisuga eksisteerinud nõudeõigus ja pangakontol olevad rahalised vahendid tagavad Kontserni kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvarainvesteeringu edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2017 on Kontsernil lühiajalisi kohustusi summas 61 113 eurot (31. detsember 2016: 14 297 eurot). Pikaajalised kohustused Kontsernil puudusid.

3.2 Omakapitali juhtimine

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

Kontsern käsitles 2017 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2017. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsed andmed ja nende muutused on toodud konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes. Kontsernile ei rakendu muid kapitalinõudeid peale Äriseadustiku üldiste nõuete. Vastavaid nõudeid ei ole rikutud aruande perioodil ega võrdlusperioodil.

3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglane väärtus

Vastavalt Kontserni juhtkonna hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja -kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Kontserni bilansis seisuga 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2016.

3.4 Õiglates väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

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

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

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

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

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

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja ootused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal

varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega (lisa 6).

5 Nõuded ja ettemaksed

EUR	31.12.2017	31.12.2016
Maksude ettemaksed	9 231	5 022
KOKKU	9 231	5 022

6 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
Seisuga 31.12.2015	2 310 000
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	13 132
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	-1 600
Ümberklassifitseerimine müügiootel varadeks	-850 000
Seisuga 31.12.2016	1 471 532
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	19 942
Ümberklassifitseerimine müügiootel varadest	300 000
Seisuga 31.12.2017	1 791 474

Kontsern omab seisuga 31.12.2017 ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 22,39 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2017. aastal olid 34 225 eurot ja 2016. aastal 13 196 eurot (vt ka lisa 9).

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

2016. aastal sõlmis Ettevõtte võlaõigusliku müügilepingu 10,4 hektari tootmismaa müügiks. Müügitehing toimus 2017. aasta märtsis hinnaga 8,14 EUR/m². Nimetatud osa maast on seisuga 31.12.2016 klassifitseeritud müügiootel varana, vt täpsemalt lisa 16.

2017. aasta esimeses kvartalis müüdi 10,4 hektari suurune tootmismaa hinnaga 850 000 eurot. Vastavalt asjaõiguslepingule kohustus Trigon Property Development AS ehitama müüdnud maale sissesõidutee. AS Trigon Property Development ja ostja leppisid 08.08.2017 allkirjastatud müügilepingu muudatuses kokku, et ostja ehitab tee ja detailplaneeringujärgsed rajatised ise omal kulul. AS Trigon Property Development ei ole kohustatud teed ning rajatise ehitama ega tee ehituse eest maksma. Lepinguliste kohustuste muutmise tulemusel korrigeeriti kinnistu müügihinda, Kase tn 17 kinnistu lõplikuks müügihinnaks kujunes 550 000 eurot.

2017. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud Ettevõtte juhatuse poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Maa-ameti statistika põhjal jäid Pärnu linna tootmis- ja ärimaa võrreldavate tehingute mediaanhinnad 7,2-39,1 EUR/m² vahemikku sõltuvalt suurusest, asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Juhtkonna hinnangul on ärimaa mediaanhinda mõjutanud väiksemate ärimaa kinnistute müügid, mistõttu on Kontserni kinnistu hindamisel lähtutud oluliselt konservatiivsemast ruutmeetri hinnast. Võttes arvesse tootmis- ja ärimaa proportsiooni muutust seoses uue kehtestatud detailplaneeringuga ning baseerudes Pärnu linnas toimunud võrreldavatele tehingutele on juhatuse hinnatud seisuga 31.12.2017 kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistute keskmiseks müügihinnaks 12,0 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2017 on juhatuse hinnatud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 14,23%. Seisuga 31.12.2017 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 1 791 474 eurot.

2016. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud Ettevõtte juhatuse poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Maa-ameti statistika põhjal jäid Pärnu linna tootmis- ja ärimaa võrreldavate tehingute mediaanhinnad 7,2-39,1 EUR/m² vahemikku sõltuvalt suurusest, asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Juhtkonna hinnangul on ärimaa mediaanhinda mõjutanud väiksemate ärimaa kinnistute müügid, mistõttu on Kontserni kinnistu hindamisel lähtutud oluliselt konservatiivsemast ruutmeetri hinnast. Võttes arvesse tootmis- ja ärimaa proportsiooni muutust seoses uue kehtestatud detailplaneeringuga ning baseerudes Pärnu linnas toimunud võrreldavatele tehingutele on juhatuse hinnatud seisuga 31.12.2016 kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistute keskmiseks müügihinnaks 12,9 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2016 on juhatuse hinnatud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 14,23%. Seisuga 31.12.2016 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 1 471 532 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 31.12.2017 järgnev:

Diskontomäär	Müügihind, EUR / m ²						
	11,25	11,50	11,75	12,00	12,25	12,50	12,75
11,83%	1 780 000	1 820 000	1 860 000	1 910 000	1 950 000	1 990 000	2 030 000
12,63%	1 740 000	1 780 000	1 820 000	1 860 000	1 910 000	1 950 000	1 990 000
13,43%	1 710 000	1 750 000	1 790 000	1 830 000	1 860 000	1 900 000	1 940 000
14,23%	1 670 000	1 710 000	1 750 000	1 790 000	1 830 000	1 860 000	1 900 000
15,03%	1 640 000	1 670 000	1 710 000	1 750 000	1 790 000	1 830 000	1 860 000
15,83%	1 600 000	1 640 000	1 680 000	1 710 000	1 750 000	1 790 000	1 820 000
16,63%	1 570 000	1 610 000	1 640 000	1 680 000	1 710 000	1 750 000	1 790 000

Müügi periood	
+1 aasta	1 680 000
-1 aasta	1 890 000

Kinnisvarahinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatuse pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Antud mudeli põhjal leitud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus sõltub olulisel määral sellest, et projekt õnnestub ellu viia ja selleks sobiv finantseering leida vastavalt hindamismudelile toodud eeldustele ja ajakavale.

7 Võlad ja ettemaksed

EUR	31.12.2017	31.12.2016
Võlad hankijatele	5 279	11 297
Maksuvõlad	52 604	0
Muud võlad	3 230	3 000
KOKKU	61 113	14 297

8 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2016	4 499 061	2 699 437
Saldo seisuga 31.12.2017	4 499 061	2 299 020

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. Detsember 2017 on 2 299 020 eurot (31.12.2016: 2 699 437 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.

2017. aastal vähendas AS Trigon Property Development aktsia arvestuslikku väärtust 0,089 euro võrra ja teostas detsembris 2017 vastavad väljamaksed aktsionäridele. Kokku vähendas AS Trigon Property Development aktsiakapitali 400 417 euro võrra.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2017 oli 994 920 eurot ja seisuga 31. detsember 2016 oli jaotamata kahjum 862 385 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2017 seisuga 367 aktsionäri (31.12.2016: 368 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 335 525 (31.12.2016: 2 682 192) aktsiaga ehk 51,91% (2016: 59,62%)
- Skano Group AS 346 667 (31.12.2016: 0) aktsiaga ehk 7,71% (2016: 0%)

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 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 Trigon Wood OÜ.

9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2017	2016
Maamaks	11 218	11 218
Muud kulud	23 007	1 978
KOKKU (lisa 6)	34 225	13 196

Muud kulud 2017. aastal sisaldavad maa müügiga seotud kulusid summas 17 000 eurot (lisa 14).

10 Üldhalduskulud

EUR	2017	2016
Konsultatsioonikulud (lisa 14)	17 280	19 305
Väärtpaberi- ja börsikulud	10 219	8 290
Juriidilised kulud	7 635	8 215
Auditeerimiskulud	5 720	7 160
Raamatupidamisteenus (lisa 14)	3 720	5 370
Muud kulud	1 295	1 332
KOKKU	45 869	49 672

Töötajate keskmine arv aastatel 2017 ja 2016 oli 0.

11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2017	2016
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	-0,02946	-0,01433
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,02946	-0,01433
Aksia raamatupidamisväärtus	0,40	0,52
Aksia hinna-tulu suhe (P/E)	-18,67	-41,32
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,550	0,592

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

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

12 Tütarettevõtte

Kuni 30. juunini 2016 oli Kontsernil üks 100% tütarettevõtja VN Niidu Kinnisvara OÜ, mis loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks. 1. juulil 2016 ühendati VN Niidu Kinnisvara OÜ Trigon Property Development AS-iga. Ühinemine kanti Äriregistrisse 21. oktoobril 2016.

13 Segmentide aruanne

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

14 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development kontserni juhatus ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;

- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 51,91% aktsiatega esindatud häältest. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2017. ja 2016. aastal jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2017. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 34 280 eurot (2016: 19 305 eurot) (lisa 9 ja 10). Emaettevõtte omanikelt osteti 2017. aastal teenuseid summas 3 720 eurot (2016: 5 370 eurot) (lisa 10). Seisuga 31.12.2017 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 1 404 eurot (2016: 3 696 eurot).

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. 2017. ja 2016. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

16 Müügiootel varad

2016. aastal klassifitseeriti 10,4 hektarit maad väärtusega 850 000 eurot kinnisvarainvesteeringutest müügiootel varadeks, kuna sõlmiti võlaõiguslik müügileping. Antud maad müüdi 2017. aasta märtsis hinnaga 850 000 eurot. Vastavalt asjaõiguslepingule kohustus Trigon Property Development AS ehitama müüdnud maale sissesõidutee. AS Trigon Property Development ja ostja leppisid 08.08.2017 allkirjastatud müügilepingu muudatuses kokku, et ostja ehitab tee ja detailplaneeringujärgsed rajatised ise omal kulul. AS Trigon Property Development ei ole kohustatud teed ning rajatisi ehitama ega tee ehituse eest maksma. Lepinguliste kohustuste muutmise tulemusel korrigeeriti kinnistu müügihinda, Kase tn 17 kinnistu lõplikuks müügihinnaks kujunes 550 000 eurot.

17 Täiendav avalikustatav informatsioon Kontserni emaettevõtja kohta

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	EUR 31.12.2017	EUR 31.12.2016
Raha	78 106	38 393
Nõuded ja ettemaksud	9 231	5 022
Müügiotel varad	0	850 000
Käibevara kokku	87 337	893 415
Kinnisvarainvesteeringud	1 791 474	1 471 532
Põhivara kokku	1 791 474	1 471 532
AKTIVA KOKKU	1 878 811	2 364 947
Võlad ja ettemaksed	61 113	14 297
Lühiajalised kohustused kokku	61 113	14 297
Kohustused kokku	61 113	14 297
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 299 020	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-994 920	-862 385
Omakapital kokku	1 817 698	2 350 650
PASSIVA KOKKU	1 878 811	2 364 947

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 30.04.2018
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

EUR	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-34 225	-6 887
Brutokahjum	-34 225	-6 887
Üldhalduskulud	-45 869	-41 307
Tütarettevõttesse investeeringu allahindlus/allahindluse tühistamine	0	-14 832
Ärikahjum	-80 094	-63 026
Neto finantstulu (-kulu)	34	-1 433
KAHJUM ENNE TULUMAKSU	-80 060	-64 459
Tulumaks	-52 475	0
PERIOODI PUHASKAHJUM	-132 535	-64 459
PERIOODI KOONDKAHJUM	-132 535	-64 459

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 30. 04. 2018
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

EUR	2017	2016
Äritegevuse rahavood		
<i>Perioodi ärikahjum</i>	-80 094	-63 026
<u>Korrigeerimised:</u>		
Kasum/kahjum tütarettevõtjast	0	14 832
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 209	-5 022
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 659	7 457
Ühinemisega seotud nõuete ja kohustuste muutus	0	51
Saadud intressid	34	3
Äritegevuse rahavood kokku	-89 928	-45 705
Investeeringustegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	-19 942	-11532
Müügiotel varade müük	550 000	0
Investeeringustegevuse rahavood kokku	530 058	-11532
Finantseerimistegevuse rahavood		
Saadud laenud	0	13 650
Aktsiakapitali vähendamine	-400 417	0
Rahavoog tütarettevõtte ühendamisest	0	81 435
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	-400 417	95 085
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	39 713	37 848
RAHA ALGJÄÄK	38 393	545
RAHA LÖPPJÄÄK	78 106	38 393

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.A.
 Kuupäev/date 30.04.2018
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik		Kokku
			reserv- kapital	Jaotamata kahjum	
Saldo 31.12.2015	2 699 437	226 056	287 542	-797 926	2 415 109
2016. aasta koondkahjum	0	0	0	-64 459	-64 459
Saldo 31.12.2016	2 699 437	226 056	287 542	-862 385	2 350 650
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2016	2 699 437	226 056	287 542	-862 385	2 350 650
2017. aasta koondkahjum	0	0	0	-132 535	-132 535
Aksiakapitali vähendamine	-400 417	0	0	0	-400 417
Saldo 31.12.2017	2 299 020	226 056	287 542	-994 920	1 817 698
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2017	2 299 020	226 056	287 542	-994 920	1 817 698

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

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Trigon Property Development aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Trigon Property Development (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

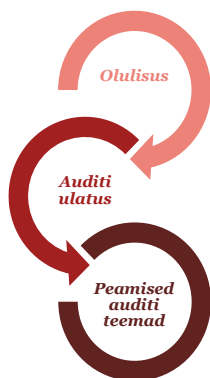
Sõltumatus

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

2017. aasta jooksul me ei ole osutanud Kontsernile auditiväliseid teenuseid.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Auditi olulisus Kontserni tasandil on 18.8 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% varadest.

Auditi ulatus

PwC Eesti viis läbi täismahus auditi kõikide Kontserni kuuluvate ettevõtete osas.

Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine

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

Olulisus

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

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

Kontserni olulisus	18,8 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	1% varadest
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes varadest („mis koosnevad põhiliselt õiglasest väärtusest kajastatavast kinnisvarainvesteeringust), kuna varade väärtus on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.

Peamine auditi teema

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

Peamine auditi teema

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine (täiendav info lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest", lisas 3.4 "Õiglasest väärtuses kajastatud kinnistu hindamine" ja lisas 6 "Kinnisvarainvesteeringud").

Enamuse Kontserni varadest moodustab Pärnus asuv kinnisvarainvesteering (maatükist koosnev kinnistu).

Kinnistu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2017 summas 1,8 miljonit eurot on hinnatud juhtkonna poolt, võttes arvesse järgmiseid sisendeid:

- sarnaste kinnistute turuhindade muutused Pärnus aastal 2017.;
- 2017. aastal toimunud müügitehingu ruutmeetri hind, mis moodustas ligikaudu 30% kogu kinnistu suurusest;
- järelejäanud kinnistu eeldatav müügiperiood.

Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.

Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Hindasime, kas Kontserni arvestuspõhimõtted kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamise osas on kooskõlas IFRSiga.

Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel ning sisemiste kontrollimehhanismide tõhusust eelduste tegemiseks vajaliku info kogumisel ja väärtuse arvutamisel.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse põhjendatuse hindamiseks viisime läbi järgmised detailsed testid:

- veendusime kinnistusraamat väljavõtte põhjal kinnistu omandiõiguses;
- hindasime juhtkonna poolt kasutatud kriitiliste eelduste ja hinnangute põhjendatust, võrreldes neid muuhulgas eelmisel aastal hindamisel kasutatud sisenditega ja kinnisvaraturu muutustega;
- uurisime sarnaste kinnistute turuhindasid Pärnus;
- auditeerisime 2017. aastal toimunud kinnistu müügitehingu lepingut ning hindasime selle tehingu mõju müümata kinnistu eeldatavale müügihinnale ja müügiperioodile; ja
- kontrollisime raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni ja juhtkonna poolt teostatud sensitiivsusanalüüsi.

Me ei tuvastanud oma töö tulemusena olulisi puudujääke.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

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

Kontserni ainus tütarettevõtte VN Niidu OÜ ühendati 2016. aastal Ettevõttega (detailsem informatsioon lisas 12). Viisime läbi täismahus auditi nii Ettevõtte kui (kuni ühendamiseni) tema tütarettevõtte suhtes.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub Majandusaasta aruandes 2017 lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud 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.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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 Kontserni 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 Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud 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 Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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

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

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Ettevõtte audiitoriks 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Ettevõttele on kokku 12 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raimla'.

Tiit Raimla
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Uibo'.

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

30. aprill 2018

Kahjumi katmise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2017. aasta puhaskahjum summas 132 535 eurot eelmiste perioodide kahjumisse.



Aivar Kemp

Juhatuse liige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2017. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kahjumi katmise ettepanekust.



Aivar Kemp

Juhatus liige

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

Torfinn Losvik

Nõukogu liige

Joakim Helenius

Nõukogu liige

Toomas Uiho

Nõukogu liige

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2017	2016
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	0 eurot	0 eurot
	Müügitulu kokku	0 eurot	0 eurot