

Majandusaasta
aruanne
2018

Majandusaasta algus:	1.1.2018
Majandusaasta lõpp:	31.12.2018
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
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.....	21
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	23
5 Nõuded ja ettemaksed.....	23
6 Kinnisvarainvesteeringud.....	23
7 Võlad ja ettemaksed	25
8 Omakapital	25
9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	26
10 Üldhalduskulud.....	26
11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta.....	26
12 Segmentide aruanne	27
13 Tehingud seotud osapooltega	27
14 Tingimuslikud kohustused	27
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	28
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	33
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2018. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	34
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	35

Lühiiseloormustus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõtte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 21,87 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

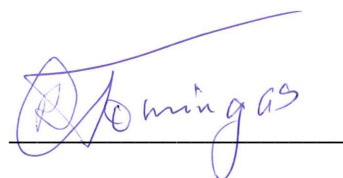
Ettevõtte aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil. NASDAQ OMX Tallinna börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon otsustas 6. novembril 2012.a. lõpetada AS-i Trigon Property Development aktsiate noteerimise Põhinimekirjas alates 21. novembrist 2012.a. ning võtta samast kuupäevast tema aktsiad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

Seisuga 31.12.2018 omas OÜ Trigon Wood 41,73% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ja 17,88% läbi Skano Group AS. 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 Ettevõtte äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.
2. lehekülgedel 11 kuni 27 esitatud AS Trigon Property Development 2018. 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

Juhatus liige

22. aprill 2019

Tegevusaruanne

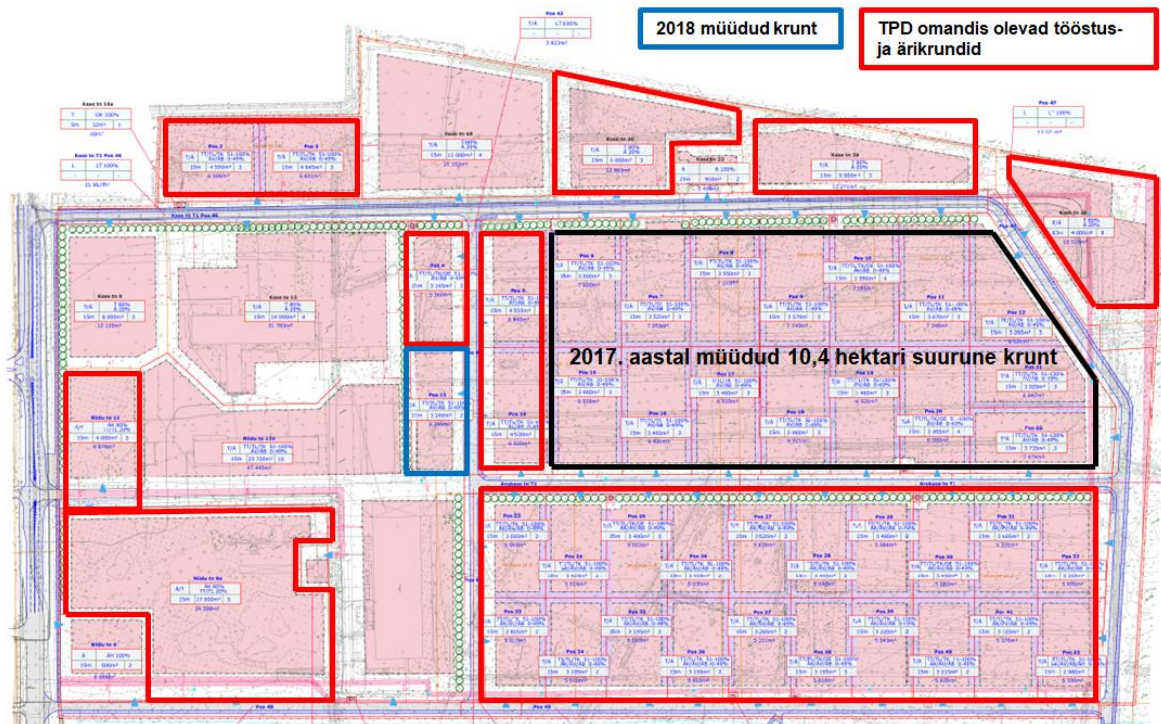
Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2018 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 21,87 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.

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

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.

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.

Majanduskeskkond

Swedbanki hinnangul oli Eesti sisemajanduse kogutoodangu kasv tänavu 3,7%. Kasv oli laiapõhjaline, kuid siiski domineeris ehitussektor. 2019. aasta prognoos on 3,0%, mis on rohkem kooskõlas Eesti majanduse pikaajalise kasvupotentsiaaliga. Prognoositud majanduskasv saab olema senisest paremini tasakaalustatud. Üldiselt on Eesti majandus heas seisus jooksevkonto ülejäägi ning tugeva kodumaise tarbimisega. Eesti majanduse põhiline risk tuleneb põhiliste ekspordipartnerite potentsiaalsetest nõrkustest. Majanduskasv on samuti piiratud tööjõupuuduse tõttu, mis on ettevõtete jaoks kasvav probleem.

2018. aastal oli Pärnu maakonnas 1 042 kinnisvaratehingut hoonestamata maaga, mis on 7% rohkem võrreldes 2017. aastaga. Tehingute koguväärtus ulatus 27,6 miljoni euronit (+11% aastases võrdluses). Vaatamata sellele langes äri- ja tootmispindadega tehtud tehingute koguväärtus 57% võrreldes 2017. aastaga.

Finantssuhtarvud

EUR	2018	2017
Koguvarad	1 797 962	1 878 811
Koguvarede puhasrentaablus	-1,59%	-7,05%
Omakapital	1 789 049	1 817 698
Omakapitali puhasrentaablus	-1,60%	-7,29%
Võlakordaja	0,50%	3,25%
Puhaskahjum	-28 649	-132 535
Aksia 31.12	2018	2017
Aksia sulgemishind	0,525	0,550
Puhaskasum aktsia kohta	-0,00637	-0,02946
Hind-tulu (PE) suhtarv	-82,45	-18,67
Aksia raamatupidamisväärtus	0,40	0,40
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,32	1,36
Turukapitalisatsioon	2 362 007	2 474 484

Koguvarede 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. 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 lisas 3.

Keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

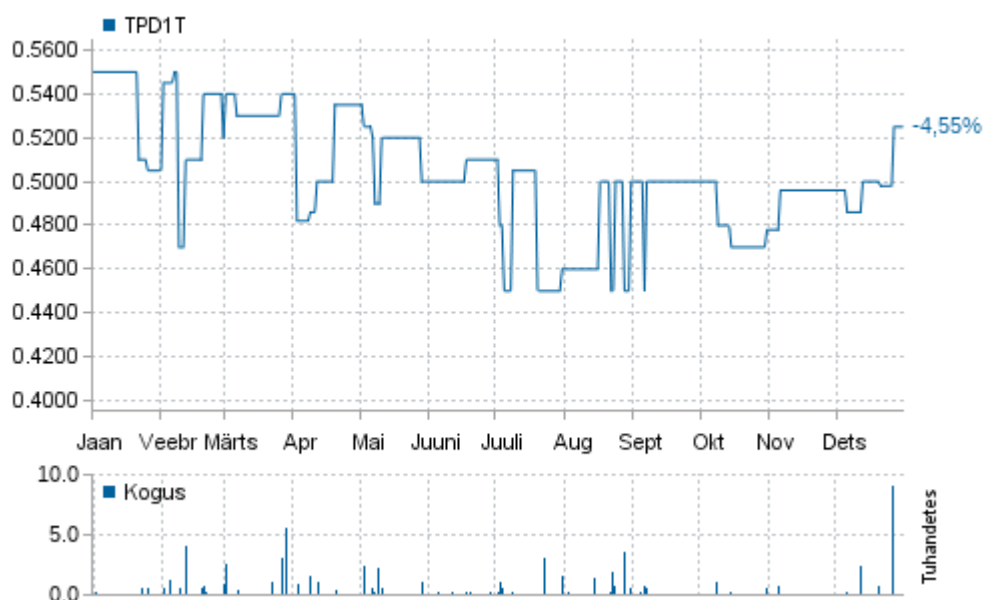
Ettevõtte arendustegevus, tuginedes kehtivale detailplaneeringule, ei oma keskkonnakaitselisest aspektist olulist mõju keskkonnale. Arendustegevuses järgitakse detailplaneeringuga sätestatud keskkonnatingimusi ja asjakohaseid soovitusi. Arendustegevuses lähtutakse keskkonnasõbralikust tootmisest. Suund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

2017. aasta lõpus 0,55 eurot maksnud aktsia sulgus 2018. aasta detsembri lõpus 0,525 euro juures. 2018. aastal kaubeldi 63 186 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 31 224 eurot. Börsiväliselt kaubeldi 804 552 aktsiaga, tehinguhinnaks oli 399 144 eurot.

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2018 kuni 31.12.2018:



Aktiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2018.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktiakapitalist
1-99	87	24,37%	2 567	0,06%
100-999	139	38,94%	43 333	0,96%
1 000-9 999	103	28,85%	276 616	6,15%
10 000-99 999	22	6,16%	613 601	13,64%
100 000-999 999	5	1,40%	1 685 304	37,46%
1 000 000-9 999 999	1	0,28%	1 877 640	41,73%
KOKKU	357	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2018.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Trigon Wood OÜ	1 877 640	41,73
Skano Fibreboard OÜ	804 552	17,88
Harju KEK AS	224 000	4,98
M.C.E.Fidarsi OÜ	223 000	4,96
Madis Talgre	220 000	4,89
Kirschmann OÜ	213 752	4,75
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 31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga ühtegi töötajat. Tööjõukulud 2018. ja 2017. aastal puudusid.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Ülevaade

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

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

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

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

AS Trigon Property Development (TPD) lähtub oma äritegevuses seadustest ja õigusnormidest. Avaliku ettevõttena lähtub TPD oma tegevuses ka Nasdaq Tallinna 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.

28.05.2018 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 51,91% aktsiatega määratud häälest. Üldkoosolekul kinnitati 2017.a. majandusaasta aruanne, kahjumi katmise ettepanek ning audiitori valimine aastaks 2018. Samuti oli päevakorras nõukogu liikme vahetus. Üldkoosolekul otsustati tagasi kutsuda nõukogu liige Toomas Uibo ning valida uueks nõukogu liikmeks Alo Lepp viieks (5) aastaks alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest. Üldkoosolekul andis juhatus ülevaate ka 2017.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 2017.a. ei täidetud.

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

28.05.2018 toimunud üldkoosoleku 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.

28.05.2018 üldkoosolekul osales juhatuse liige ning kahe nõukogu liikme (Joakim Helenius ja Torfinn Losvik) poolt volitatud esindaja. Koosolekul ei osalenud audiitor. Nõukogu leidis, et esindatus nende poolt volitatud isiku näol on piisav ning koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatus ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatus 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 2018. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on TPD täitnud 2018. aastal Tava soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumises ja läbiviimises valdavas ulatuses.

Nõukogu

Nõukogu planeerib TPD tegevust, kontrollib ja suunab juhatuse tegevust. TPD nõukogu on 3-liikmeline, põhikirja järgi võib nõukogus olla kuni 7 liiget. Nõukogu liikmetele 2018.a. jooksul tasusid ei makstud, seetõttu pole ka sellekohast infot avalikustamiseks. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2018.a. jooksul huvide konflikte seoses TPD juhtimise ja enda muu äritegevusega.

Nõukogu liikmega Alo Lepp seotud äriühing on osutanud TPD-le kinnisvara-alaste 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 2018 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 OÜ Skano Fibreboard 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. 2018.aastal vahetus juhatuse liige. Juhatuse liikme kohalt kutsuti tagasi Aivar Kempil ja alates 05.06.2018 on juhatuse liikmeks Rando Tomingas.

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

Juhatuse liikmele 2018.a. tasusid makstud ei ole, seetõttu pole sellekohast infot avalikustamiseks. Endisele juhatuse liikmele Aivar Kempile lahkumishüvitist ei makstud. Tehinguid juhatuse liikme või temaga seotud isikutega sõlmitud ei ole. Juhatuse liige annab aru ja teeb koostööd nõukoguga, osaleb üldkoosolekutel, vastab aktsionäride järelepärimistele ning juhib TPD igapäevast tööd. Juhatuse liikmel ei ole tekkinud huvide konflikte kuivõrd juhatuse liikme muu tegevus ei ole seotud kinnisvara-alase tegevusega Pärnus, kus TPD omab kinnisvara.

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

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

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

Juhatuse liikme Rando Tomingasega 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 2018.a. jooksul vahearuandluse ja 2017.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 Ettevõtte kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega, investoritega ja pressikonverentsidel piirduakse eelnevalt avalikustatud ja mitte konfidentsiaalse info avalikustamisega. TPD ei ole pidanud siiani vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

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

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

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

Üldkoosoleku teadaandega samaaegselt ei avaldatud ühtegi otsust. Nõukogu tegi üldkoosolekule ettepaneku jätkata sama audiitoriga ja avaldas positiivset hinnangut audiitori kohta. Üldkoosolekul andis juhatuse liige ülevaate audiitori tööst.

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2018	31.12.2017
Raha	73 296	78 106
Nõuded ja ettemaksed (lisa 5)	3 192	9 231
Käibevara kokku	76 488	87 337
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 6)	1 721 474	1 791 474
Põhivara kokku	1 721 474	1 791 474
AKTIVA KOKKU	1 797 962	1 878 811
Võlad ja ettemaksed (lisa 7)	8 913	61 113
Lühiajalised kohustused kokku	8 913	61 113
Kohustused kokku	8 913	61 113
Aksiakapital arvestuslikus väärtuses (lisa 8)	2 299 020	2 299 020
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-1 023 569	-994 920
Omakapital kokku	1 789 049	1 817 698
PASSIVA KOKKU	1 797 962	1 878 811

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-27 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials I.S.
Kuupäev/date 22.04.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Koondkasumiaruanne

EUR	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 6)	-8 864	-34 225
Brutokahjum	-8 864	-34 225
Üldhalduskulud (lisa 10)	-21 445	-45 869
Muud äritulud	1 658	0
Ärikahjum	-28 651	-80 094
Neto finantstulu (-kulu)	2	34
KAHJUM ENNE TULUMAKSU	-28 649	-80 060
Tulumaks	0	-52 475
PERIOODI PUHASKAHJUM	-28 649	-132 535
PERIOODI KOONDKAHJUM	-28 649	-132 535
Tava puhaskahjum aktsia kohta	-0,00637	-0,02946
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,00637	-0,02946

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-27 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 22.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

EUR	2018	2017
Äritegevuse rahavood		
<i>Perioodi ärikahjum</i>	-28 651	-80 094
<i>Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi</i>	-28 651	-80 094
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	6 039	-4 209
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 7)	-52 200	-5 659
Saadud intressid	2	34
Äritegevuse rahavood kokku	-74 810	-89 928
Investeermistegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud (lisa 6)	0	-19 942
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 6)	70 000	0
Müügiootel varade müük (lisa 6)	0	550 000
Investeermistegevuse rahavood kokku	70 000	530 058
Finantseermistegevuse rahavood		
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 8)	0	-400 417
Finantseermistegevuse rahavood kokku	0	-400 417
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-4 810	39 713
 RAHA ALGJÄÄK	 78 106	 38 393
RAHA LÖPPJÄÄK	73 296	78 106

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-27 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 22. 04. 2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kahjum	Kokku
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	-28 649
Saldo 31.12.2017	2 299 020	226 056	287 542	-994 920	1 921 584
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-28 649	-28 649
Saldo 31.12.2018	2 299 020	226 056	287 542	-1 023 569	1 789 049

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 15-27 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u> I.S. </u> Kuupäev/date <u> 22. 04. 2019 </u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

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

Juhatus kiitis käesoleva raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 22.04.2019. 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 2018. 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 31.12.2018 omas OÜ Trigon Wood 41,73% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ning 17,88% läbi Skano Group AS. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

2 Kokkuvõte olulistest arvestuspõhimõtetest

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

2.1 Koostamise alused

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

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

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

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

2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2018. 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

Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2018

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelil 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 õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelil 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 1. jaanuar 2018 ja 31. detsember 2018 olid Ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias.

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõttel ei ole investeeringuid 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 õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtuses 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 Ettevõtte klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande“, „müügiotel varad“ ja „lunastustähtajani hoitavad varad“ kategooriatesse.

Mõõtmine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtuses, 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 Ettevõtte, 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. Ettevõtte hindab, kas on ilmnunud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetus täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurus mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse 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 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 Ettevõtte on bilansipäeval tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

2.5 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida hoitakse pikaaegse 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-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 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 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.

2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Eraldiste kajastamisel on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise 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.

2.8 Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 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 omapärast 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.

2.9 Müügitulu

Arvestuspõhimõtted alates 01. jaanuarist 2018

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõtte 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

Ettevõtte 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.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, 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.

2.10 Rahavoogude aruanne

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

Investeeringutegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

2.11 Kohustuslik reservkapital

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

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

2.12 Puhaskasum aktsia kohta

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

2.13 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 22.04.2019 vahemikul, kuid

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialid/initials <u>I.S.</u>
Kuupäev/date <u>22.04.2019</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 Ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018 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 01.01.2018 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 01.01.2019 ja hilisematel perioodidel, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

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

(a) Tururisk

(i) Valuutarisk

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

(ii) Hinnarisk

Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale hinnariskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

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

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka ettemaksudest tarnijatele ja ostjate tasumata arvest, mis hõlmavad

tehtud tehinguid ja võetud tulevaste tehingute kohustusi. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Ettevõtte raha oli seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul). Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Nõuded ostjate vastu on lühiajalised ning Ettevõtte juhtkond monitoorib nõuete tähtaegset laekumist. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2018 on 76 488 eurot (31. detsembril 2017: 78 106 eurot).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 1. jaanuari 2018 ja 31. detsembri 2018 seisuga.

Nõuete allahindluskahjum seisuga 31. detsember 2018 and 1. jaanuar 2018 (IFRS 9 vastuvõtmisel) oli hinnatud ebaoluliseks.

(c) *Likviidsusrisk*

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi 2018. aastal, võõrandas Ettevõtte osaliselt Ettevõttele kuuluvat kinnisvara.

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja aktsiakapitali vähendamist 2017. aastal, võõrandas Ettevõtte osaliselt Ettevõttele kuuluvat kinnisvara 2017. aastal. 2018. aastal võõrandatud kinnisvarast saadud rahalised vahendid ning 31.12.2018 seisuga eksisteerinud nõudeõigus ja pangakontol olevad rahalised vahendid tagavad Ettevõtte kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvarainvesteeringu edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2018 on Ettevõttel lühiajalisi kohustusi summas 8 913 eurot (31. detsember 2017: 61 113 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 kavatseb hoida kuni kinnisvara arenduse alguseni olemasolevat kapitalistruktuuri. Ettevõtte omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Arenduse perioodiks planeerib Ettevõtte kaasata võõrkapitali pangalaenude näol.

Ettevõtte käsitles 2018 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2018. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsed andmed ja nende muutused on toodud omakapitali muutuste aruandes. Ettevõtte 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 2018 ja 31. detsember 2017.

3.4 *Õiglasest väärtusest kajastatud kinnistu hindamine*

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

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

- a) Aktiivse turu hinnad kinnistutele, mis on erinevad ning erinevas asukohas ja olukorras, korrigeerituna erinevuste suhtes.
- b) Hiljutised turuhinnad sarnastele objektidele vähem aktiivsel turul, korrigeerituna majandustingimustes pärast tehinguid toimunud muutuste suhtes.
- c) Diskonteeritud rahavoogude meetodid, mis baseeruvad usaldusväärsel 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 otsused, 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	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu	3 192	0
Maksude ettemaksed	0	9 231
KOKKU	3 192	9 231

6 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
Seisuga 31.12.2016	1 471 532
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	19 942
Ümberklassifitseerimine müügiototel varadest	300 000
Seisuga 31.12.2017	1 791 474
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	0
Kinnisvarainvesteeringute müük	-70 000
Seisuga 31.12.2018	1 721 474

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials I.S.
Kuupäev/date 22.04.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Ettevõtte omab seisuga 31.12.2018 ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 21,87 (31.12.2017: 22,39) hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2018. aastal olid 8 864 eurot ja 2017. aastal 34 225 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.

2017. aasta esimeses kvartalis müüdi 10,4 hektari suurune tootmismaa hinnaga 850 000 eurot. Vastavalt asjaõiguslepingule kohustus Trigon Property Development AS ehitama müüdüd 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 korregeeriti kinnistu müügihinda, Kase tn 17 kinnistu lõplikuks müügihinnaks kujunes 550 000 eurot.

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

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

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

2017. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud Ettevõtte juhatuse poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Maa-ameti statistika põhjal jäid Pärnu linna tootmis-, äri- ja segakasutusega maa võrreldavate tehingute mediaanhinnad 4,80-12,54 EUR/m² vahemikku sõltuvalt suurusest, asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Juhtkonna hinnangul on ärimaa mediaanhinda mõjutanud väiksemate ärimaa kinnistute müügid, mistõttu on Ettevõtte kinnistu hindamisel lähtutud oluliselt konservatiivsemast ruutmeetri hinnast. Võttes arvesse tootmis- ja ärimaa proportsiooni muutust seoses uue kehtestatud detailplaneeringuga ning baseerudes Pärnu linnas toimunud võrreldavatele tehingutele on juhatus hinnanud kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistute keskmiseks müügihinnaks 12,0 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2017 on juhatus hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 14,23%.

Seisuga 31.12.2017 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 1 791 474 eurot.

Vastavalt IFRS 13-le on kinnisvara õiglase väärtuse määramine kolmanda taseme investeering. Olulisemad sisendid on müügihind, diskontomäär ning diskonteeritud rahavoogude periood. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eelduste suhtes on seisuga 31.12.2018 järgnev:

Diskontomäär	Müügihind, EUR / m2						
	10,95	11,20	11,45	11,70	11,95	12,20	12,45
11,83%	1 720 000	1 760 000	1 800 000	1 840 000	1 880 000	1 920 000	1 960 000
12,63%	1 680 000	1 720 000	1 760 000	1 800 000	1 840 000	1 880 000	1 920 000
13,43%	1 640 000	1 680 000	1 720 000	1 760 000	1 800 000	1 840 000	1 880 000
14,23%	1 610 000	1 650 000	1 690 000	1 720 000	1 760 000	1 800 000	1 840 000
15,03%	1 580 000	1 610 000	1 650 000	1 690 000	1 730 000	1 760 000	1 800 000
15,83%	1 550 000	1 580 000	1 620 000	1 650 000	1 690 000	1 730 000	1 760 000
16,63%	1 510 000	1 550 000	1 590 000	1 620 000	1 660 000	1 690 000	1 730 000

Müügi periood	
+1 aasta	1 500 000
-1 aasta	1 930 000

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

7 Võlad ja ettemaksed

EUR	31.12.2018	31.12.2017
Võlad hankijatele	2 925	5 279
Maksuvõlad	70	52 604
Muud võlad	5 918	3 230
KOKKU	8 913	61 113

8 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2017	4 499 061	2 299 020
Saldo seisuga 31.12.2018	4 499 061	2 299 020

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. detsember 2018 ja 31. Detsember 2017 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.

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 oli seisuga 31. detsember 2018 1 023 569 eurot ja seisuga 31. detsember 2017 994 920 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2018 seisuga 357 aktsionäri (31.12.2017: 367 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 1 877 640 (31.12.2017: 2 335 525) aktsiaga ehk 41,73% (2017: 51,91%)
- Skano Fibreboard OÜ 804 553 (31.12.2017: 0) aktsiaga ehk 17,88% (2017: 0%)
- Skano Group AS 0 (31.12.2017: 346 667) aktsiaga ehk 0% (2017: 7,71%)

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 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	2018	2017
Maamaks	8 864	11 218
Muud kulud	0	23 007
KOKKU (lisa 6)	8 864	34 225

Muud kulud 2017. aastal sisaldavad maa müügiga seotud kulusid summas 17 000 eurot (lisa 13).

10 Üldhalduskulud

EUR	2018	2017
Väärtpaberi- ja börsikulud	7 881	10 219
Auditeerimiskulud	5 720	5 720
Konsultatsioonikulud (lisa 13)	3 500	17 280
Raamatupidamisteenus (lisa 13)	3 240	3 720
Juriidilised kulud	411	7 635
Muud kulud	693	1 295
KOKKU	21 445	45 869

Töötajate keskmine arv aastatel 2018 ja 2017 oli 0. Auditi tasud sisaldavad ainult aastaaruande auditeerimise tasusid.

11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2018	2017
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	-0,00637	-0,02946
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,00637	-0,02946
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,40	0,40
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-82,45	-18,67
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,525	0,550

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 22.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

12 Segmentide aruanne

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

13 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

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

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. OÜ Trigon Wood omab 41,73% AS Trigon Property Development aktsiatest otse ja 17,88% läbi Skano Group AS-i. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole 2018. ja 2017. aastal jooksul tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2018. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 1 800 eurot (2017: 34 280 eurot) (lisa 9 ja 10). Emaettevõtte omanikelt osteti 2017. aastal teenuseid summas 3 240 eurot (2017: 3 720 eurot) (lisa 10). Seisuga 31.12.2018 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 1 212 eurot (2017: 1 404 eurot).

14 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2018. ja 2017. 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 2018 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 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- 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 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

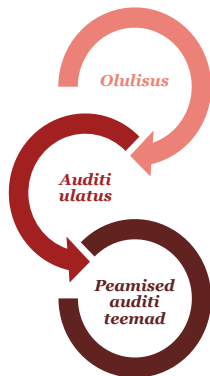
Sõltumatus

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

2018. aasta jooksul me ei ole osutanud Ettevõttele auditiväliseid teenuseid.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Auditi olulisus on 17,9 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% ettevõtte varadest.

Auditi ulatus

Me viisime läbi täismahus auditi.

Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske 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 ei räägi 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 raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

Auditi olulisus	17,9 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	1% ettevõtte varadest
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes varadest (mis koosnevad põhiliselt õiglases väärtuses kajastatavast kinnisvarainvesteeringust), kuna varade väärtus on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Ettevõtte väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.

Peamised auditi teemad

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

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine (täiendav info lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest", lisas 3.4 "Õiglasest väärtusest kajastatud kinnistu hindamine" ja lisas 6 "Kinnisvarainvesteeringud"). Enamuse Ettevõtte varadest moodustab Pärnus asuv kinnisvarainvesteering (maatükist koosnev kinnistu). Kinnistu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2018 summas 1,7 miljonit eurot on hinnatud juhtkonna poolt, võttes arvesse järgmiseid sisendeid: • sarnaste kinnistute turuhindade muutused Pärnus aastal 2018; • 2017 ja 2018. aastal toimunud müügitehingute ruutmeetri hind, mis moodustasid ligikaudu 30% kogu kinnistu suurusest; • järelejäanud kinnistu eeldatav müügiperiood. Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.	Hindasime, kas Ettevõtte 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 kinnistusraamatu 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. ja 2018. aastal toimunud kinnistu müügitehingute lepinguid ning hindasime nende tehingute 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 raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Ettevõtte struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Ettevõtte tegutseb.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub Majandusaasta aruandes 2018 lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

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

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

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

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt AS-i Trigon Property Development audiitoriks 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood AS-ile Trigon Property Development on kokku 13 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287

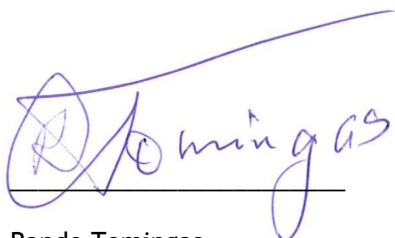


Verner Uiibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

22. aprill 2019

Kahjumi katmise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2018. aasta puhaskahjum summas 28 649 eurot eelmiste perioodide kahjumisse.



Rando Tomingas

Juhatuses liige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2018. a. majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2018. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kahjumi katmise ettepanekust.



Rando Tomingas

Juhatus 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	2018	2017
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	0 eurot	0 eurot
	Müügitulu kokku	0 eurot	0 eurot