

Majandusaasta
aruanne
2021

Majandusaasta algus:	1.1.2021
Majandusaasta lõpp:	31.12.2021
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Pärnu mnt 18 10141 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	legal@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS.....	3
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	3
TEGEVUSARUANNE	4
TASUSTAMISARUANNE	11
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	12
Finantsseisundi aruanne	12
Koondkasumiaruanne.....	13
Rahavoogude aruanne.....	14
Omakapitali muutuste aruanne.....	15
Lisad aastaaruande juurde	16
1 Üldinformatsioon	16
2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest.....	16
3 Finantsriskide juhtimine.....	22
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	24
5 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	25
6 Varud.....	25
7 Kinnisvarainvesteeringud.....	25
8 Võlad tarnijatele ja muud võlad	26
9 Omakapital	27
10 Müügitulu	27
11 Müüdüd toodangu kulud	27
12 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud.....	28
13 Üldhalduskulud	28
14 Kasum aktsia kohta	28
15 Segmentide aruanne	29
16 Tehingud seotud osapooltega.....	29
17 Tingimuslikud kohustused	29
18 Bilansipäevajärgsed sündmused	29
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	30
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	36
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2021. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	37
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	38

Lühiiseloormustus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 14,3 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

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

Seisuga 31.12.2021 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,71% aktsiakapitalist ja 49,75% hääleõiguslikest aktsiatest) ja Joakim Johan Helenius (46,71% aktsiakapitalist ja 49,75% hääleõiguslikest aktsiatest).

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 11 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Ettevõtte äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.
2. lehekülgedel 12 kuni 29 esitatud AS Trigon Property Development 2021. 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 aastaaruande kajastab õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Rando Tomingas

Juhatuses liige

06. aprill 2022

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

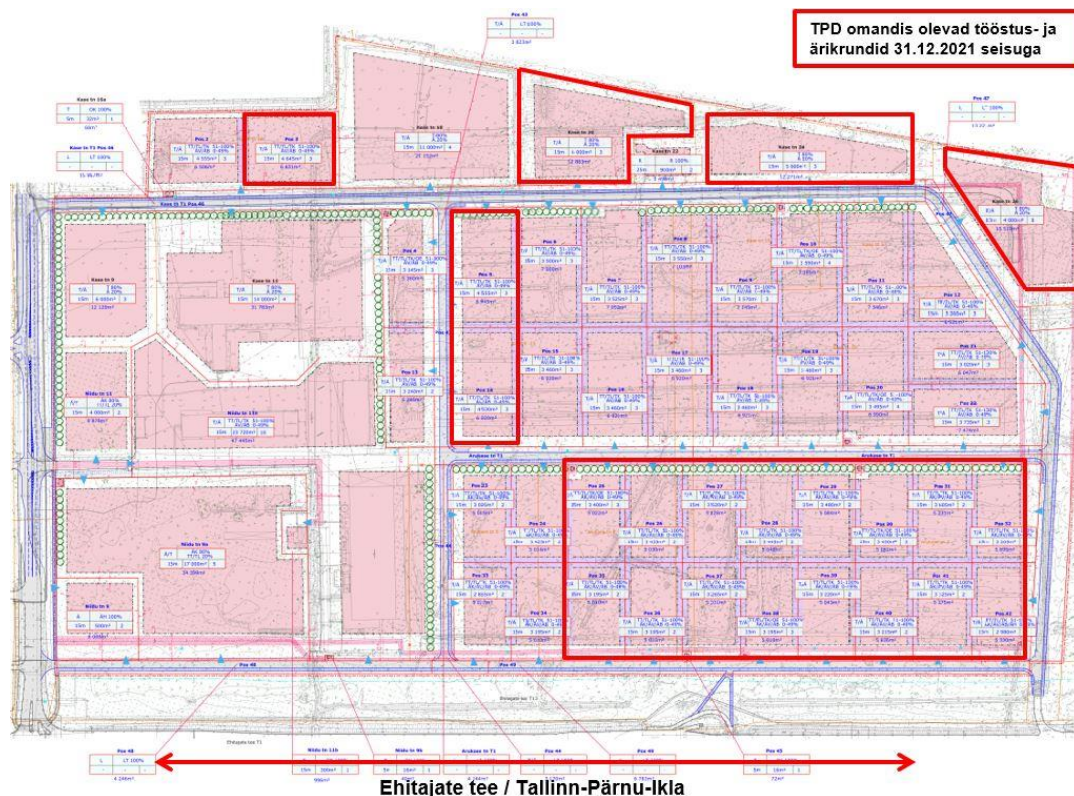
Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2021 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 14,3 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on planeeritud luua tööstus- ja logistikapark. Ettevõtte eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes sooviksid tuua oma äritegevuse (tootmine, logistika) Trigon Property Development AS arendusprojekti alale Pärnus, mis võimaldaks Ettevõttel lisada väärtust enda omandis olevatele kruntidele. Kuna ettevõtte peamine eesmärk on olemasolevate maade müük, siis on kinnisvarainvesteeringud kajastatud varudena. 31.01.2021 seisuga liigitati kinnisvarainvesteering ümber varudeks seoses tee- ja trassiehitusega seotud arendustööde alustamisega projekti kinnistutel ning konkreetse müügistrateegia rakendamise eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale. Siiski ei välista ettevõtte olemasoleva maa võimalikku arendamist rendivoogu tootvaks kinnisvaraks kui selleks tekib sobiv võimalus. Ettevõtte ei plaani järgmisel aastal muuta ega alustada uue tegevusalaga ning jätkab enda omanduses olevate kinnistute müüki. 2022. aasta esimeses pooles valmib lõplikult Kibuvitsa tänav, mis ühendab ettevõtte kinnistuid ümbritsevat Niidu ja Kase tänavat. Muid suuremaid investeeringuid lähitulevikus ei planeerita.

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

2021. aasta teises kvartalis müüdi 0,89 hektariline kinnistu hinnaga 205 000 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2021. aasta kolmandas kvartalis müüdi 2,01 hektariline kinnistu hinnaga 604 080 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2016. aastal tehti maale uus detailplaneering, mille raames muutus võrreldes varasemaga suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti suurenes uue kehtestatud detailplaneeringuga paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga muudeti kinnistud väiksemaks ning lisandus paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.



Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühte elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Juhtimine

Ettevõtte juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest. Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt Äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältest. Ettevõtte juhatuse volitused on sätestatud äriseadustikus ning need on piiratud ettevõtte põhikirjas määratud ulatuses. Juhatuse liikmetel puuduvad volitused aktsiaid emiteerida. Juhatuse liikmete valimine on ettevõtte nõukogu pädevuses. Juhatuse liikmed valitakse kolmeks aastaks. Juhatuse liikmete valimiseks ja tagasikutsumiseks on vajalik nõukogu lihthäälteenamus.

Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel tõusis Eesti majandus 2021. aastal 8,3%, ületades sellega koroonaeelse taseme 5,2%-ga. Kasvu vedas eelkõige töötlev tööstus, mis saavutas oma koroonaeelse taseme. Väga kiire kasv jätkus veel koroonast enim mõjutada saanud majutuses ja toitlustuses. Teisel poolaastal nähtud kiire hinnatõusu tõttu oli peamisteks majandust pidurdavateks tegevusaladeks kaubanduse ja põllumajanduse sektorid. Energeetikasektor püsis 2020. aasta sama perioodi tasemel. Ehitusmaht suurenes eelmisel aastal 9% ning saavutas rekordtaseme.

Maa-ameti andmetel ulatus 2021. aastal kinnisvaraturu kogukäive üle 6 miljardi euro, kasvades 2020. aastaga võrreldes poole võrra ning saavutas ajaloolise rekordi. Eelmine rekord pärines 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot. Kokku tehti 60 725 ostu-müügitehingut ning võrreldes eelmise aastaga kasvas tehingute arv viiendiku võrra. Suur nõudlus tõstis hinda kõikides kinnisvara segmentides. 2021. aastal oli Pärnu maakonnas 15 hoonestamata sega-, tootmis- ja ärimaa kinnisvaratehingut, mis on võrreldav tase 2020. aastaga. Tehingute koguväärtus ulatus 8,45 miljoni euroni. *

Finantssuhtarvud

EUR	2021	2020
Koguarvad	2 558 672	2 497 679
Koguarvade puhasrentaablus	10,64%	13,93%
Omakapital	2 363 079	2 491 354
Omakapitali puhasrentaablus	11,52%	13,96%
Võlakordaja	7,64%	0,25%
Puhaskasum	272 142	347 893
Aksia 31.12	2021	2020
Aktsiate arv perioodi lõpus (tk)	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,800	0,560
Puhaskasum aktsia kohta	0,06049	0,07733
Hind-tulu (PE) suhtarv	13,23	7,24
Aksia raamatupidamisväärtus	0,53	0,55
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,51	1,01
Turukapitalisatsioon	3 599 249	2 519 474

Koguarvade puhasrentaablus = puhaskasum / koguarvad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguarvad

Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

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

*tehingute hulgast on välja jäetud tehingud tuulepargi aluse maaga, mis juhtkonna hinnangul ei ole võrreldavad ettevõttele kuuluvate kinnistutega.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

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 korreleerub suuresti majandustsükli arengutega. Positiivne majanduskeskkond peaks suurendama nõudlust Trigon Property Development AS-i kinnisvara vastu ning potentsiaalselt suurendama nende varade väärtust ajas. Juhtkond hindab, et lühiajaliselt on majanduskeskkonna väljavaade muutunud negatiivsemaks seoses koroonaviiruse peatamiseks tarvitusele võetud meetmetega, mis pärsivad oluliselt majanduse normaalset funktsioneerimist. Riskiks võib lugeda negatiivse majanduskeskkonna pikemaajalist jätkumist või süvenemist, mis tähendaks potentsiaalselt nõudluse ning väärtuse vähenemist ettevõtte varade osas.

Ettevõtte varade üle peetakse arvestust eurodes, arveldamine toimub samuti eurodes, aktsiad on noteeritud ja kaubeldavad eurodes. Seega ei esine valuutakursside ja börsikursside riske. Siiski on teatavate ja ühingu hinnangul olulisemat tähtsust omavate või omada võivate riskide kirjeldus esitatud aruande lisas 3. Ettevõtte finantsriskide haldamine toimub eraldi ja nende maandamise põhimõtetest ja viisidest saab põhjaliku ülevaate raamatupidamise aastaaruande lisast 3.

Keskonna- ja sotsiaalsed mõjud

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

Aksia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil alates 05. juunist 1997. Emiteeritud on 4 499 061 nimelist aktsiat arvestusliku väärtusega 0,1 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaperite võõrandamise piiranguid.

2020. aasta lõpus 0,56 eurot maksnud aktsia sulgus 2021. aasta lõpus 0,80 euro juures. 2021. aastal kaubeldi 321 574 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 297 389 eurot.

Trigon Property Development AS nõukogu ja juhatuse liikmete otsene osalus seisuga 31.12.2021:

- Joakim Johan Helenius - ei oma aktsiaid
- Torfinn Losvik - ei oma aktsiaid
- Alo Lepp - ei oma aktsiaid
- Rando Tomingas - ei oma aktsiaid

Nii Joakim Johan Helenius kui ka Torfinn Losvik omavad kaudset osalust läbi ettevõtete Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ. Rando Tomingas omab kaudset osalust läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Torfinn Losvik omab läbi ettevõtte Stetind OÜ kaudset osalust ettevõtetes Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ, omades seeläbi 1 040 908 Trigon Property Development AS aktsiat (2020:1 106 368 aktsiat).

Joakim Johan Helenius omab kaudselt, läbi ettevõtte Pärnu Holdings OÜ ja Nordic Fibreboard LTD OÜ, 1 040 908 Trigon Property Development AS aktsiat (2020:1 096 041 aktsiat).

Rando Tomingas omab läbi Triangel Kapital OÜ kaudset osalust ettevõttes Nordic Fibreboard LTD OÜ, omades 6 574 Trigon Property Development AS aktsiat (2020: 0 aktsiat).

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2021 kuni 31.12.2021:



Aksiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2021.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aksiakapitalist
1-99	397	52,03%	9 143	0,20%
100-999	240	31,45%	68 766	1,53%
1 000-9 999	97	12,71%	253 088	5,63%
10 000-99 999	22	2,88%	555 160	12,34%
100 000-999 999	6	0,79%	1 848 304	41,08%
1 000 000-9 999 999	1	0,13%	1 764 600	39,22%
KOKKU	763	100%	4 499 061	100%

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2021.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	343 000	7,62
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	201 752	4,48
M.C.E.Fidarsi OÜ	160 000	3,56
Avraal AS	115 000	2,56
James Kelly	97 994	2,18
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09
Invenio OÜ	47 727	1,06

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

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

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2021. ja 2020. aastal puudusid.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Ülevaade

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

Trigon Property Development AS juhatuse ülesanne on korraldada ettevõtte sisekontrolli süsteem ja riskijuhtimine viisil, mis tagab avalikustatavate finantsaruannete korrektsuse. Finantsaruandluse protsessiga seotud sisekontrolli- ja riskijuhtimissüsteemide eesmärk on tagada ettevõtte finantstulemuste ühtlustatud ja usaldusväärne aruandlus, mis on kooskõlas kohaldatavate seaduste ja määrustega ja ettevõtte poolt kinnitatud arvestus- ning aruandluspõhimõtetega.

Ettevõtte finantsvaldkond koos raamatupidamis- ja juhtimisarvestusega on Trigon Property Development AS juhatuse esimehe haldusalas, kes vastutab finantsaruandluse riskide tuvastamise ja hindamise eest, määratleb finantsaruandlusega seotud põhimõtted ning korraldab raamatupidamiseks ja aruandluseks vajalikud vahendid.

Ettevõtte finantsprotsessid ja -aruanded läbivad iga-aastase finantsauditi, mille viib läbi nõukogu poolt valitud ning üldkoosoleku poolt kinnitatud audiitor. Audiitorid nimetatakse ühekordse audiitorkontrolli tegemiseks või teatud tähtajaks.

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

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

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

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

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

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

Aktsionäride üldkoosolek

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

04.06.2021 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 57,98% aktsiatega määratud häälest. Üldkoosolekul kinnitati 2020.a. majandusaasta aruanne, kasumi jaotamise ettepanek ning audiitori valimine aastaks 2021. Üldkoosolekul kinnitati ka TPD aktsiakapitali vähendamine ning seoses sellega otsustati muuta TPD põhikirja. Kapitali vähendati arvestusliku vähendamise teel ning uue aktsiakapitali suurus on 449 906,10 eurot. Samuti otsustati pikendada Aktsiaseltsi nõukogu liikme Joakim Johan Heleniuse volitusi järgmiseks viie (5) aastaseks ametiajaks. Üldkoosolekul andis juhatus ülevaate ka 2020.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 2021.a. ei täidetud.

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

04.06.2021 toimunud üldkoosoleku juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Rando Tomingas, kuna juhatuse liikmel on parim ülevaade TPD äritegevusest ning koosoleku juhatamine igapäevase tegevjuhi poolt on kõige efektiivsem ning sujuvam.

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

04.06.2021 üldkoosolekul osales juhatuse liige, nõukogu esimees (Joakim Helenius) ja teine nõukogu liige (Torfinn Losvik). Koosolekul ei osalenud kolmas nõukogu liige ning audiitor. Nõukogu leidis, et kahe liikme osalemine on piisav esindatus. Koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatus ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatus või nõukogu ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari. Samas oli olemas kokkulepe audiitoritega, et juhul, kui aktsionärid seda soovivad (nt esitada küsimusi), võib audiitoritega Üldkoosoleku kestel telefoni teel koheselt ühendust saada. Aktsionäridel audiitorile küsimusi ei olnud.

Tava Punkt 1.3.3: Emitent teeb vastavate sidevahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

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 2021. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on TPD täitnud 2021. aastal Tava soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumises ja läbiviimises valdavalt ulatuses.

Nõukogu

Nõukogu planeerib TPD tegevust, kontrollib ja suunab juhatuse tegevust. TPD nõukogu on 3-liikmeline, põhikirja järgi võib nõukogus olla kuni 7 liiget. Nõukogu liikmetele 2021.a. jooksul tasusid ei makstud, seetõttu pole ka sellekohast infot avalikustamiseks. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2021.a. jooksul huvide konflikte seoses TPD juhtimise ja enda muu äritegevusega.

Nõukogu liikmega Alo Lepp seotud äriühing on osutanud TPD-le kinnisvaraala konsultatsioonide teenust, kuid nimetatud teenuse osutamine ei too TPD hinnangul kaasa alust huvide konflikti tekkimiseks.

Järgnevalt esitab TPD selgitused Tava järgimise kohta „täidan või selgitan” põhimõttel.

Tava Punkt 3.2.2: Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid.

Nõukogu liikmetest kahte liiget ei saanud aastal 2021 pidada sõltumatuks Tava mõttes. Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik on emitendis 39,22% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri OÜ Pärnu Holdings juhatuse liikmed ning Torfinn Losvik on emitendis 17,88% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri Nordic Fibreboard AS juhatuse liige. Hoolimata eeltoodust ei ole TPD hinnangul alust huvide konflikti tekkimiseks ning arvestades nõukogu liikmete tausta ja kogemusi, ei ole nõukogu tegevuses puudujääke.

Juhatus

TPD juhatuses võib põhikirja järgi olla kuni 7 liiget. Juhatuse liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek. Juhatuse liige valitakse ja kutsutakse tagasi nõukogu poolt. Põhikirja järgi valitakse juhatuse liige tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. Juhatuse liikme ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemmäär. Praegu on TPD juhatuse üheliikmeline. Alates 05.06.2018 on juhatuse liikmeks Rando Tomingas.

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

Juhatuse liikmele 2021.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.

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.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

Juhatuse liikmega ei ole ametilepingut sõlmitud, kuna ta on hetkel ainus liige ja tasu ei saa ning tema õigused ja kohustused tulenevad seadusest. Juhul, kui valitakse rohkem liikmeid juhatusse, siis sõlmitakse juhatuse liikmetega ametilepingud.

Finantsaruandluse ja muu teabe avalikustamine

TPD avalikustas 2021.a. jooksul vahearuaruandluse ja 2020.a. majandusaasta aruande. TPD majandusaasta aruannet auditeerib AS PricewaterhouseCoopers. Auditeerimine viiakse läbi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

Järgnevalt esitab TPD selgitused „täidan või selgitan” põhimõttel Tava punktide kohta, mida ei järgitud.

Tava Punkt 5.2: Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.

TPD ei avalikustanud eraldi finantskalendrit, kuid avalikustamisele kuuluv teave avalikustati jooksvalt hiljemalt seaduses sätestatud tähtpäevadel.

Tava Punkt 5.6: Emitent avalikustab kohtumised analüütikutega ja analüütikutele, investoritele ja investorasutustele korraldatud presentatsioonide ja pressikonverentside toimumise kuupäevad ja asukohad oma veebilehel.

Vastavalt Nasdaq Tallinna börsi 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 juhatusest küsida.

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

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

Tasustamisaruanne

Käesolev aruanne annab ülevaate Trigon Property Development AS juhtide tasustamise ja tööga kaasnevate hüvede määramise põhimõtetest.

Trigon Property Development AS tasustamise põhiprintsiibid pärinevad 2007. aastast, mille kohaselt ettevõtte juhtorganite liikmetele, sh juhatuse liikmele makstava tasu suurus on 0 eurot.

Juhatuse liikmele võib nõukogu otsusega määrata tulemustasu, mille suurus sõltub Trigon Property Development AS majandustulemustest ja juhiga kokku lepitud eesmärkide täitmisest.

Juhatuse liikmele ei ole viimasel viiel aastal (2017-2021) põhitöötasu ega tulemustasu makstud s.t põhitöötasu ja tulemustasu oli 0 eurot, sealhulgas ei ole makstud põhitöötasu ega tulemustasu praegusele juhatuse liikmele Rando Tomingale alates 5.06.2018.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2021	31.12.2020
Raha ja raha ekvivalendid	938 858	146 890
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 5)	166 825	789
Varud (lisa 6)	1 452 989	0
Käibevara kokku	2 558 672	147 679
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 7)	0	2 350 000
Põhivara kokku	0	2 350 000
AKTIIVA KOKKU	2 558 672	2 497 679
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 8)	195 593	6 325
Lühiajalised kohustused kokku	195 593	6 325
Kohustused kokku	195 593	6 325
Aktsiakapital arvestuslikus väärtuses (lisa 9)	449 906	2 299 020
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum/-kahjum	1 399 575	-321 264
Omakapital kokku	2 363 079	2 491 354
PASSIVA KOKKU	2 558 672	2 497 679

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-29 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Koondkasumiaruanne

EUR	2021	2020
Müügitulu (lisa 10)	809 080	0
Müüdnud toodangu kulu (lisa 11)	-433 080	0
Brutokasum	376 000	0
Üldhalduskulud (lisa 13)	-92 014	-20 577
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 12)	0	-10 544
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	88 040	379 000
Muud äritulud	100	0
Ärikasum	372 126	347 879
Finantstulud	120	14
KASUM ENNE TULUMAKSU	372 246	347 893
Tulumaks (lisa 9)	-100 104	0
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM	272 142	347 893
Tava puhaskasum aktsia kohta (lisa 14)	0,06049	0,07733
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (lisa 14)	0,06049	0,07733

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-29 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Rahavoogude aruanne

EUR	2021	2020
Äritegevuse rahavood		
Aruandeperioodi koondkasum	272 142	347 893
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 7)	-88 040	-379 000
Intressitulu (-kulu)	-120	-14
Tegevuskasum (-kahjum) enne käibekapitali muutusi	183 982	-31 121
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	-166 036	6 592
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 8)	189 268	-43 602
Varude muutus (lisa 6)	161 011	0
Saadud intressid	120	14
Äritegevuse rahavood kokku	368 345	-68 117
Investeeringustegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 7)	824 040	65 000
Investeeringustegevuse rahavood kokku	824 040	65 000
Finantseerimistegevuse rahavood		
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 9)	-400 417	0
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	-400 417	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	791 968	-3 117
RAHA ALGJÄÄK	146 890	150 007
RAHA LÖPPJÄÄK	938 858	146 890

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-29 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/-kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2019	2 299 020	226 056	287 542	-669 157	2 143 461
Perioodi koondkasum	0	0	0	347 893	347 893
Saldo 31.12.2020	2 299 020	226 056	287 542	-321 264	2 491 354
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	272 142	272 142
Aktsiakapitali vähendamine	-1 849 114	0	0	1 448 697	-400 417
Saldo 31.12.2021	449 906	226 056	287 542	1 399 575	2 363 079

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-29 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

Lisad aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

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

Juhatus kiitis käesoleva raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 06.04.2022. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks ettevõtte nõukogu ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Tallinna Väärtpaberibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2021. 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 31.12.2021 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ning 17,88% läbi Nordic Fibreboard AS-i. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,71% aktsiakapitalist ja 49,75% hääleõiguslikest aktsiatest) ja Joakim Johan Helenius (46,71% aktsiakapitalist ja 49,75% hääleõiguslikest aktsiatest).

2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

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

2.1 Koostamise alused

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

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

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

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

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nadaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

2.3 Raha ja raha ekvivalendid

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

2.4 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse. Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või antakse üle ja Ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtusel, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Ettevõtte kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Korrigeeritud soetusmaksumus: Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 olid Ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud sellesse kategooriasse.

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõttel ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava 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 õiglases väärtuses, millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

2.5 Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvara arenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaubana) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 10). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

2.6 Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad Ettevõtte omanduses olevast maast.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistuseta. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, 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 kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel 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.

2.7 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse finantsseisundi aruandes 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 mõotmisel arvestatakse riske ja ebakindlaid asjaolusid, diskonteeritakse eraldised, mille puhul raha ajaväärtuse mõju on oluline, võetakse arvesse tulevikusündmusi, kuid ei arvestata varade eeldatavast võõrandamisest saadavat kasumit. Eraldise suurenemine aja möödudes kajastatakse intressikuluna.

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

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

2.8 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. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada 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.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

2.9 Müügitulu

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Finantseerimise komponent

Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

2.10 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.

Investeeringustegevuse 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 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.

2.14 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 2021 või hilisematel perioodidel ja mida Ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Ettevõttele ei muutunud alates 1. jaanuarist 2021 kohustuslikuks selliseid uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis on seotud finantsinfo avalikustamisega ettevõtte tegevusvaldkondades.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis muutuvad Ettevõttele kohustuslikuks alates 01.01.2022 ja hilisematel perioodidel, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

Veel vastuvõtmata standardid

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellele tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. ‘Arveldus’ on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks.

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020.aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhistest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 “Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtte peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

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

(a) Tururisk

(i) Valutarisk

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

(ii) Hinnarisk

Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale hinnariskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

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

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest 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 2021 ja 31. detsember 2020 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting Aa3 Moody's Investor Service hinnangul). Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Nõuded ostjate vastu on lühiajalised ning Ettevõtte juhtkond monitoorib nõuete tähtaegset laekumist. Nõuded ostjate vastu ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2021 on 938 858 eurot (31. detsembril 2020: 147 679 eurot). Aruande esitamise hetkeks on nõuded ostjate vastu tasutud ning sellest tulenevalt ei kannu seisuga 31.12.2021 krediidiriski.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2020 ja 31. detsembri 2021 seisuga.

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

Nõuete allahindluskahjum seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 oli hinnatud ebaoluliseks.

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi 2021. ja 2020. aastal, võõrandas Ettevõtte osaliselt Ettevõttele kuuluvat kinnisvara. 31.12.2021 seisuga pangakontol olevad rahalised vahendid tagavad Ettevõtte kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvaraobjektide edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2021 on Ettevõtte lühiajalisi kohustusi summas 195 593 eurot (31. detsember 2020: 6 325 eurot). Pikaajalised kohustused Ettevõttele puudusid.

Likviidsusanalüüs

EUR

Seisuga 31.12.2021	1-3 kuud	4-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
Finantsvarad				
Raha	938 858	0	0	938 858
Nõuded ostjate vastu	130 571	0	0	130 571
Varad kokku	1 069 429	0	0	1 069 429
Kohustused				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16 752	0	0	16 752
Kohustused kokku	16 752	0	0	16 752

EUR

Seisuga 31.12.2020	1-3 kuud	4-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
Finantsvarad				
Raha	146 890	0	0	146 890
Varad kokku	146 890	0	0	146 890
Kohustused				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6 325	0	0	6 325
Kohustused kokku	6 325	0	0	6 325

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 omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Ettevõtte omakapital on piisavalt tugev, et tagada vajadusel potentsiaalse arendustegevuse finantseerimine.

Ettevõtte käsitles 2021 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2021. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsed andmed ja nende muutused on toodud omakapitali muutuste aruandes. Ettevõttele ei rakendu muid kapitalinõudeid peale Äriseadustiku üldiste nõuete. Vastavaid nõudeid ei ole rikutud aruande perioodil ega võrdlusperioodil.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

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 finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020.

3.4 Õiglasest väärtusest kajastatud kinnistu hindamine

Gloobalsete 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 õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. „Huvitatud müüja“ ei ole sundmüüja, kes on valmis müüma iga hinna eest. Õiglase väärtuse parimaks indikatsiooniks on aktiivse turu hind sarnastele kinnistutele sarnases asukohas ja olukorras. Aktiivse turu puudumisel võtab Ettevõtte arvesse eri allikatest pärinevat informatsiooni, sealhulgas:

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

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

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

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja ootused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega (lisa 7).

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide kaupa. Iga objekti puhul võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab juhatus tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. 2021. a toimus kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine varudeks. Juhtkond hindab majandusaasta lõpus, kas varude osas tuleks teha allahindlusi, seisuga 31.12.2021 ei ole varudele allahindlusi tehtud.

5 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu	130 571	0
Maksude ettemaksud	36 254	789
KOKKU	166 825	789

6 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2020	0
Pooleliolev ehitis	1 452 989
Seisuga 31.12.2021	1 452 989

31.01.2021 seisuga liigitati kinnisvarainvesteering ümber varudeks seoses tee- ja trassiehitusega seotud arendustööde alustamisega projekti kinnistutel ning konkreetse müügistrateegia rakendamisega eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale. Varude soetusmaksumuseks sai kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.01.2021 seisuga. 2021. a ei ole varudele allahindlusi tehtud. (vt. Lisa 7).

7 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
Seisuga 31.12.2019	2 036 000
Kinnisvarainvesteeringute müük	-65 000
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	379 000
Seisuga 31.12.2020	2 350 000
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	88 040
Kinnisvarainvesteeringute müük	-824 040
Ümberklassifitseerimine varudeks	-1 614 000
Seisuga 31.12.2021	0

2021. a toimus kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine varudeks (vt lisa 6).

2021. aasta jaanuaris müüdi 3,43 hektariline kinnistu, mille bilansiline väärtus oli 736 tuhat eurot ning tehingust saadi kasumit 88 tuhat eurot.

2020. aasta juunikuus müüdi 0,7 hektariline kinnistu hinnaga 65 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2021. aastal olid 0 eurot ja 2020. aastal 10 544 eurot (vt ka lisa 12).

2016. aastal kehtestati kinnistu osas uus detailplaneering, mille raames muutus võrreldes varasemaga suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti suurenes kehtestatud detailplaneeringuga paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga muutusid kinnistud väiksemaks ning olemas on paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.

Kinnisvarainvesteeringud on 31.12.2020 seisuga kajastatud õiglases väärtuses. Seisuga 31.12.2020 ettevõtte juhtkonna poolt läbi viidud diskonteeritud rahavoogude meetodi tulemusena hindas

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 2 350 000 eurot. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel lähtuti kinnisvarainvesteeringu parimast kasutusest ja turutingimustest lähtuvatest sisenditest (diskontomäär, müügiperiood). Võttes arvesse võrreldavate tehingute teadaolevat infot Pärnu linnas ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, saadi hinnatavate objektide keskmisest turuväärtuseks 19,11 EUR/m². Kinnistute nüüdisväärtuse hindamiseks 31.12.2020 seisuga hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 4 aastat.

Vastavalt IFRS 13-le on õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvara kolmanda taseme investeering. Õiglase väärtuse määramise olulisemad sisendid on müügihind, diskontomäär ning diskonteeritud rahavoogude periood.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eelduste suhtes on seisuga 31.12.2020 järgnev:

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

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

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

8 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele	3 610	407
Maksuvõlad (lisa 9)	100 104	0
Muud võlad	91 879	5 918
KOKKU	195 593	6 325

Võlad hankijatele saldo sisaldab ka seotud osapooltele maksmata arveid, mis on avalikustatud lisa 16. Müüdü kinnistute osas on moodustatud veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldi, mille saldo on kajastatud muude võlgnevuste real.

9 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2020	4 499 061	2 299 020
Saldo seisuga 31.12.2021	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus on 449 906 eurot (31.12.2020: 2 299 020), mis on jagatud 4 499 061 nimiväärtuseta aktsiaks arvestusliku väärtusega 0.1 eurot. Põhikirjas fikseeritud minimaalne aktsiakapital on 400 000 eurot ja maksimaalne aktsiakapital 1 600 000 eurot. Iga aktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende. Kõikide väljastatud aktsiate eest on tasutud.

04. juunil 2021. aastal toimunud Aktsionäride üldkoosolekul otsustati vähendada Ettevõtte aktsiakapitali 1 849 114 euro võrra 2 299 020 eurolt 449 906 euroni. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,411 euro võrra aktsia kohta. Aktsiakapitali vähendamine kanti Äriregistrisse 10. septembril 2021. aastal. Seoses aktsiakapitali vähendamisega tehti aktsionäridele väljamakse 0.089 eurot aktsia kohta, kokku summas 400 417 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 100 104 eurot (lisa 8).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 oli 1 399 575 eurot ja seisuga 31.12.2020 oli jaotamata kahjum 321 264 eurot. Kui kogu vaba omakapital jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 349 894 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2021 seisuga 763 aktsionäri (31.12.2020: 363 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 764 600 (31.12.2020: 1 877 640) aktsiaga ehk 39,22% (31.12.2020: 41,73%)
- Nordic Fibreboard LTD OÜ 804 552 (31.12.2020: 804 552) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2020: 17,88%)
- Madis Talgre 343,000 (31.12.2020: 289,000) aktsiaga ehk 7,62% (31.12.2020: 6,42%).

Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid. Nõukogu liikmed Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik omavad kaudselt Ettevõtte aktsiaid läbi emaettevõtte Pärnu Holdings OÜ.

10 Müügitulu

EUR	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Eesti	809 080	0
Müük Euroopa Liidu liikmesriikidele kokku	809 080	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	809 080	0
Müügitulu kokku	809 080	0

11 Müüdid toodangu kulud

EUR	2021	2020
Maa ja ehituskulud	433 080	0
KOKKU	433 080	0

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

12 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2020
Maamaks (lisa 13)	8 241
Hindamine	2 200
Muud kulud	103
KOKKU (lisa 7)	10 544

13 Üldhalduskulud

EUR	2021	2020
Väärtpaberi- ja börsikulud	8 397	7 076
Reklaam	696	384
Raamatupidamisteenus	3 240	3 240
Konsultatsioonikulud (Lisa 16)	22 132	3 885
Müügiga seotud kulud	32 229	0
Auditeerimiskulud	12 920	5 700
Maamaks	7 931	0
Juriidilised kulud	3 852	144
Muud kulud	617	148
KOKKU	92 014	20 577

Töötajate keskmine arv aastatel 2021 ja 2020 oli 0. Auditi tasud sisaldavad ainult aastaaruande auditeerimise tasusid. Konsultatsioonikulud sisaldavad endas üldiseid konsultatsiooniteenuseid ning müüginõustamise kulusid. Konsultatsioonikulud sisaldavad endas seotud osapooltelt ostetud konsultatsiooniteenuseid (lisa 16).

Seoses kinnisvara ümberklassifitseerimisega varusesse klassifitseeriti üldhalduskuludesse ümber maamaksu kulud, mis 2020. a kajastusid kinnisvarakulude all (lisa 12).

14 Kasum aktsia kohta

EUR	2021	2020
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskasum aktsia kohta (PK/A)	0,06049	0,07733
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,06049	0,07733
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,53	0,55
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	13,23	7,24
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpapieribörsil 31.12	0,800	0,560

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

15 Segmentide aruanne

Ettevõtte on üks ärisegment - kinnisvara müük. Kinnisvara müügiga tegelev divisjon rendib välja maad ja arendab kinnisvara. Ressursside jaotamise ja ärisegmentide tulemuste hindamise eest vastutab juhatus. Juhatus jälgib ettevõtte tegevust ühe ärisegmentina, milleks on kinnisvara müük. Juhatusle esitatavad ettevõtte sisemised aruanded koostatakse samade raamatupidamis põhimõtete alusel ning vormis, mida on kasutatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes.

16 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

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

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas. Seisuga 31.12.2021 omab OÜ Pärnu Holdings 39,22% AS Trigon Property Development aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,71% aktsiakapitalist ja 49,75% hääleõiguslikest aktsiatest) ja Joakim Johan Helenius (46,71% aktsiakapitalist ja 49,75% hääleõiguslikest aktsiatest).

Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole 2021. ja 2020. aasta jooksul tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmete ees ei ole potentsiaalseid kohustusi või määratud neile lahkumishüvitisi.

2021. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetest summas 2 400 eurot (2020: 2 400 eurot), vt. lisa 8 ja 13. Emaettevõtte omanikelt osteti 2021. aastal teenuseid summas 3 240 eurot (2020: 3 240 eurot). Seisuga 31.12.2021 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 240 eurot (31.12.2020: 240 eurot). Seotud osapoolte nõuete osas ei ole moodustatud allahindluse reservi.

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

17 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2021. ja 2020. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

18 Bilansipäevajärgsed sündmused

24.02.2022 alustas Venemaa täiemahulist sõjalist sissetungi ja rünnakut Ukraina iseseisvuse vastu. See oli eskalatsioon 2014. aasta algul Krimmi okupeerimise ja annekteerimise järel Ida- ja Kagu-Ukraina regioonides alanud Venemaa juhitud hübriidsõjale. TPD käsitleb nimetatud sündmust bilansipäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Aruande koostamise seisuga ei ole Ukrainas toimuv sõjategevus Ettevõttele olulist mõju avaldanud ning praegu on keeruline hinnata, kui tõsine ja milline saab olema selle sündmuse mõju Eesti majandusele ja AS-le Trigon Property Development.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

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 2021 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 6. aprillil 2022 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021;
- koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatu kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Perioodi 1. jaanuar 2021 - 31. detsember 2021 jooksul me ei ole osutanud Ettevõttele auditiväliseid teenuseid.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte

Olulisus

Auditi olulisus on 25,5 tuhat eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% ettevõtte varadest.

Peamised auditi teemad

- Peamine auditi teema on varude arvestus.
-

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 eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

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.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et raamatupidamise aastaaruande 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

25,5 tuhat eurot

Kuidas me selle määrasime

Ligikaudu 1% ettevõtte varadest

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse lähtudes varadest, mis koosnevad põhiliselt varudena kajastatavatest kinnisvaraarendustest, 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
<p>Varude arvestus (täiendav info lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest" alapunktis 2.5 "Varud" ja lisas 6 "Varud").</p> <p>Seisuga 31. detsember 2021 on Ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 1,45 miljonit eurot.</p> <p>31. jaanuar 2021 seisuga liigitati seni kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvara ümber varudeks seoses tee- ja trassiehitusega seotud arendustööde alustamisega projekti kinnistutel ning konkreetse müügistrateegia rakendamisega eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale.</p> <p>Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumuselt ja neto realiseerimismaksumusest.</p> <p>Kuna kinnisvarahinnad järgivad majandustsüklit ning kõiguvad aja jooksul suures ulatuses, tuleb varudes kajastatud edasimüügiks mõeldud kinnisasjade neto realiseerimismaksumust hoolikalt võrrelda nende bilansilise maksumusega. Kui kinnisvara neto realiseerimismaksumus peaks langema allapoole selle bilansilist maksumust, tuleb varu alla hinnata neto realiseerimismaksumuseni. Varu neto realiseerimismaksumuse määramine vajab hinnanguid eeldatava müügihinna kohta ning arendusprojekti lõpetamiseks vajalike kulutuste kohta.</p> <p>Summa olulisuse ning aasta keskel toimunud ümberklassifitseerimise tõttu on varude arvestus üks peamistest auditi teemadest.</p>	<p>Hindasime, kas Ettevõtte arvestuspõhimõtted varude arvestamise osas on kooskõlas IFRSiga.</p> <p>Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara väärtuse hindamiseks. Juhtkond on kinnisvara väärtuse hindamisel kogunud ja seni lõppenud arendusprojektide tulemus on tavapäraselt olnud kooskõlas juhtkonna varasemate hinnangutega nende eeldatavale kasumlikkusele.</p> <p>Hindasime varude soetusmaksumuse määramise põhimõtete mõistlikkust ja kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel igale varaobjektile määratud soetusmaksumuse korrektust.</p> <p>Hindasime juhatuse poolt koostatud neto realiseerimismaksumuse ja vajaliku allahindluse suuruse hindamise analüüsi. Hinnangutel põhinevate sisendite, nagu müügihinna ja arendustööde lõpetamiseks vajaliku kulu mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid saadaoleva turuinfo ja olemasolevate ehituslepingutega. Hinnangulisi müügihindu võrdlesime võimaluse korral võrreldavate turutehingutega.</p> <p>Viisime varude bilansilise maksumuse kontrollimiseks läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi aruandeperioodi jooksul tehtud varude soetustest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none">• varude soetamiseks tehtud kulude kokku viimine alusdokumentidega;• varude soetamiseks tehtud kulude korrektse perioodiseerimise testimine. <p>Lisaks hindasime raamatupidamise aastaaruandes varude kohta avalikustatud informatsiooni.</p>

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab lühiiseloostust, tegevusaruannet, tasustamisaruannet, kasumi jaotamise ettepanekut, AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab väärtpaberituru seaduse § 135³ lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse §-le 135³ lg 3.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

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

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

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

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

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

Ettevõtte juhatus on rakendanud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artikli 3 nõudele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Need nõuded määravad Ettevõtte kohustuseks koostada raamatupidamise aastaaruanne XHTML formaadis. Kinnitame, et ühtne elektrooniline aruandlusvorming 31. detsembril 2021 lõppenud raamatupidamise aastaaruande koostamisel täidab selles osas ESEF-i määruse nõudeid.

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt AS-i Trigon Property Development kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood AS-ile Trigon Property Development kui avaliku huvi üksusele on kokku 16 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortevõtmise seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi AS-i Trigon Property Development audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2025 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/


Lauri Past
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

6. aprill 2022
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

Seisuga 31.12.2021 Trigon Property Development AS jaotamata kasum on 1 399 575 eurot.

Trigon Property Development AS juhatuse esimees teeb aktsionäridele üldkoosolekule ettepaneku maksta jaotamata kasumist dividende summas 584 878 eurot.



Rando Tomingas

Juhatuseliige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2021. a. majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2021. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, tasustamisaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust.



Rando Tomingas

Juhatuses liige

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

Torfinn Losvik

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Joakim Helenius

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Alo Lepp

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2021	2020
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	809 080 eurot	0 eurot
	Müügitulu kokku	809 080 eurot	0 eurot

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310003443/reports>)