

AS Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Äriregistri number 10179709

Juriidiline aadress ja tegevusaadress

Pärnu mnt 18
10141 Tallinn
Eesti Vabariik

Tel.: + 372 6 679 200
Fax: + 372 6 679 201
trigon@trigoncapital.com
www.trigoncapital.com

Põhitegevusala

AS-i Trigon Capital Gruppi kuuluvate ettevõtete põhilisteks tegevusaladeks on äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (EMTAK kood 70 22) ja investeerimisfondide valitsemine (EMTAK kood 66 301). Samuti tegeleb Grupp kinnisvarasse investeerimise ning kinnisvara arendamisega.

Audiitor

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 15, Kawe Plaza
10141 Tallinn
Eesti Vabariik

Aruandeaasta algus ja lõpp

1. jaanuar 2019– 31. detsember 2019

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Sisukord

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
TRIGON CAPITAL GRUPI KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud juhtkonna hinnangud	20
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	24
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid	29
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	30
Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	30
Lisa 7 Müügioteel finantsinvesteeringud	31
Lisa 8 Sidusettevõtted	31
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	33
Lisa 10 Kasutusrent	34
Lisa 11 Laenukohustused	34
Lisa 12 Viitvõlad	35
Lisa 13 Eraldised	35
Lisa 14 Muud lühiajalised kohustused	35
Lisa 15 Omakapital	35
Lisa 16 Müügitulu	36
Lisa 17 Muud äritulud	36
Lisa 18 Tööjõukulud	36
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	37
Lisa 20 Muud ärikulud	37
Lisa 21 Intressi- ja muud finantskulud	37
Lisa 22 Tulumaks	38
Lisa 23 AS Trigon Capital tütarettevõtted	38
Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega	39
Lisa 25 Valuutapositsioonid	40
Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad	41
Lisa 27 Tegevuse jätkuvus	42
Lisa 28 Bilansipäevajärgsed sündmused	42
Lisa 29 Lisainfo emettevõtte kohta	42
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	47
TRIGON CAPITAL GRUPI KASUMI JAGAMISE ETTEPANEK	49
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2018. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	50
AS TRIGON CAPITAL MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	51

Konsolideeritud majandusaasta aruande eessõna

AS-i Trigon Capital Gruppi kuuluvate ettevõtete põhilisteks tegevusaladeks on nõustamine investeerimisalastes ja majandustegevust puudutavates küsimustes ja äriühingute ühinemise või osaluse omandamisega seotud nõustamine ja teenindamine ning investeerimisfondide valitsemine. Samuti tegeleb AS Trigon Capital Grupp kinnisvarasse investeerimise ja kinnisvara arendamisega.

Ettevõtte ainuaktsionär on Joakim Helenius Trust Managers Limited, mis tegutseb Joakim Helenius Family Trust nimel. Joakim Helenius Trust Managers Limited direktoriks on Joakim Helenius.

AS Trigon Capital Grupi aastaaruanne koosneb juhatuse poolt koostatud tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ja kahjumi katmise ettepanekust. Konsolideeritud aastaaruande lisades on täiendava lisainformatsioonina vastavalt Eesti raamatupidamiseseaduse nõuetele ära toodud emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded.

AS Trigon Capital Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Tegevusaruanne

Ülevaade finantsaastast

2019. aastal kasvasid Grupi müügitulud 12%, mis tuli fondivalitsemise ja fondivalitsemisega seotud teenustelt (2018: 7%). Grupi ärikulud tõusid sel aastal 17% (2018: tõusid 16%). Grupi müügitulu kasvas 2019. aastal 0,4 miljoni euro võrra olles 3,8 miljoni eurot (2018: 3,4 miljoni eurot). Ärikasum oli 2019. aastal 0,6 miljoni eurot (2018: 0,7 miljoni eurot). Grupp lõpetas majandusaasta 0,06 miljoni EURi suuruse puhaskahjumiga (2018: puhaskasum 0,73 miljoni eurot).

Grupi juhtkonna moodustavad emaettevõtte juhatus ning nõukogu. Grupi juhtkonnale välja makstud tasud aastal 2019 olid summas 0,16 miljoni eurot (2018: 0,15 miljoni eurot). Töötajate palk ja boonused kokku moodustasid 1,2 miljoni EUR (2018: 1,0 miljoni EUR). Seisuga 31. detsember 2019 oli Grupis kokku 22 töötajat (2018: 22 töötajat).

Tulevikutrendid ja riskid

2020. aastal kavatseb Grupp keskenduda eelkõige uute investeerimistoodete käivitamisele, olemasolevate projektide juhtimisele ning varahalduse äri mahtude kasvatamisele. Uute investeerimisprojektide käivitamise ning varahalduse mahtude kasvatamise peamiseks eeltingimuseks ning riskiks on investorite sentiment ja üleüldine investeerimiskliima Ida-Euroopa investeringute vastu.

Grupi struktuur

Trigon Capital Grupi moodustavad emaettevõtte, AS Trigon Capital (Eesti) tütarettevõtted ja partnerid. 2019. aastal omas emaettevõtte Eestis 100% järgnevaid tütarettevõtteid: AS Trigon Property Advisors, OÜ Sunny Trading ja Trinsect Solutions OÜ Eestis ja Trigon Capital d.o.o Horvaatias. Trigon Capital Grupil on 61% osalus firmas Trigon Asset Management (Eesti), 54,39% osalus Rosamil OÜ-s, 57,64% osalus firmas Trigon KMI Holding OÜ (Eesti), 77,3% osalus Trigon Ventures OÜ-s, mis omakorda omab Logistic Park Tosno OOO Venemaal. Trigon Capital Grupp pakub täielikku juhtimisteenust erinevatele firmadele ja fondidele, millest paljudes omab ka osalust.


Joakim Johan Helenius
Juhatuse liige

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne**Konsolideeritud finantsseisundi aruanne***tuhandetes eurodes*

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	4	748	633
Nõuded ja ettemaksed	5	2,626	2,213
Käibevara kokku		3,374	2,846
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	6	617	988
Müügiootel finantsvarad	7	5	37
Investeeringud sidusettevõtetesse	8	4,788	4,817
Kinnisvarainvesteeringud	9	11,008	11,491
Materiaalne põhivara		72	27
Põhivara kokku		16,490	17,360
VARAD KOKKU		19,864	20,206
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	11	2,646	2,238
Võlad hankijatele		37	63
Maksuvõlad		54	67
Vütvõlad	12	526	410
Lühiajalised eraldised	13	57	244
Muud lühiajalised kohustused	14	431	240
Lühiajalised kohustused kokku		3,751	3,262
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	456	0
Pikaajalised kohustused kokku		456	0
KOHUSTUSED KOKKU		4,207	3,262
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	23	3,193	3,944
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital	15	158	173
Ülekurss		262	3,759
Kohustuslik reservkapital		16	16
Oma osad	15	0	-3,512
Realiseerimata kursivahed		-2,149	-2,466
Jaotamata kasum	22	14,177	15,030
OMAKAPITAL KOKKU		15,657	16,944
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		19,864	20,206

Lisad lehekülgedel 9 – 44 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

<i>tubandetes euros</i>	Lisa	2019	2018
Äritulud			
Müügitulud	16	3 759	3 365
Muud äritulud	17	163	169
Äritulud kokku		3 922	3 534
Ärikulud			
Tööjõukulud	18	-1 213	-1 055
Mitmesugused tegevuskulud	19	-1 371	-1 527
Muud ärikulud	20	-654	-192
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-95	-41
Ärikulud kokku		-3 333	-2 815
Ärikasum		589	719
Tulud ja kulud investeeringute ümberhindlusest ning müügist			
Sidusettevõtete ümberhindlus	8	-38	-409
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	9	-327	558
Müügiootel finantsvarade väärtuse kasv/langus	7	1	-2
Tütarettevõtete müügist/ümberhindluse kasum/kahjum	23	-19	-10
Tulud ja kulud investeeringute ümberhindlusest ning müügist kokku		-383	137
Intressi- ja muud finantstulud		30	16
Intressi- ja muud finantskulud	21	-110	-97
Netokasum valuutakursi muutusest		0	149
Kokku finantstulud ja -kulud		-80	68
Kasum enne tulumaksu		126	924
Tulumaks	22	-186	-192
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum		-60	732
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/ -kahjumist		-530	300
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		470	432
Muu koondkasum/-kahjum:			
Kirjed, mida hiljem teatud juhtudel klassifitseeritakse kasumiaruandesse			
Realiseerimata kursivahed		317	-440
Aruandeaasta koondkasum		257	292
Aruandeaasta koondkasumi jaotus:			
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist/-kahjumist		-213	-258
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		470	550
		257	292

Lisad lehekülgedel 9 – 44 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aksia- kapital	Üle- kurs	Oma osad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Realiseeri- mata kursi- vahed	Jaota- mata kasum (lisa 22)	Emaette- võtte omanikele kuuluv omakapital	Mittekont- rolliv osalus	KOKKU oma- kapital
Seisuga 31. detsember 2017	173	3,759	-3,512	13	-1,908	15,027	13,552	3,694	17,246
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	0	3	0	-3	0	0	0
Dividendide väljamaks	0	0	0	0	0	-294	-294	-300	-594
Tehingud omanikega 2018. aastal kokku	0	0	0	3	0	-297	-294	-300	-594
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	0	300	300	432	732
Muu koondkasum/ - kahjum	0	0	0	0	-558	0	-558	118	-440
2018. aasta koondkasum/- kahjum kokku	0	0	0	0	-558	300	-258	550	292
Seisuga 31. detsember 2018	173	3,759	-3,512	16	-2,466	15,030	13,000	3,944	16,944
Oma osade tühistamine	-15	-3,497	3,512	0	0	0	0	0	0
Tehingud vähemusosalusega	0	0	0	0	0	0	0	-443	-443
Jagunemine	0	0	0	0	0	0	0	-454	-454
Dividendide väljamaks	0	0	0	0	0	-323	-323	-324	-647
Tehingud omanikega 2019. aastal kokku	-15	-3,497	3,512	0	0	-323	-323	-1,221	-1,544
Aruandeaasta puhaskasum/ - kahjum	0	0	0	0	0	-530	-530	470	-60
Muu koondkasum	0	0	0	0	317	0	317	0	317
2019. aasta koondkasum/ - kahjum kokku	0	0	0	0	317	-530	-213	470	257
Seisuga 31. detsember 2019	158	262	0	16	-2,149	14,177	12,464	3,193	15,657

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 9 – 44 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2019	2018
Rahavoog äritegevusest			
Ärikasum		589	719
Kulum ja väärtuse langus ning põhivara mahakandmine		95	41
Antud laenude ja nõuete ümberhindlus		491	169
Muutused äritegevusega seotud nõuetes ja kohustustes:			
Nõuete muutus		-662	-281
Kohustuste muutus		81	-210
Äritegevusest genereeritud rahavoog		594	438
Saadud intressid ja muud finantstulud		16	1
Makstud intressid ja muud finantskulud		-110	-97
Rahavood äritegevusest kokku		500	342
Rahavood investeerimistegevusest			
Müügiootel finantsvarade müük	7	0	14
Osaluse soetamine sidusettevõttes	8	-12	-6
Põhivara soetamine		-29	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9	-1	-1
Antud laenud	5, 6	-17	-178
Antud laenude tagasimaksed		208	244
Rahavood investeerimistegevusest kokku		149	73
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	522	0
Saadud laenude tagasimaksed	11	-223	0
Makstud dividendid		-647	-594
Makstud tulumaks	22	-186	-192
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-534	-786
Raha ja ekvivalentide muutus		115	-371
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	633	999
Raha ja raha ekvivalentide muutus		115	-371
Valutakursi muutuste mõju		0	5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4	748	633

Lisad lehekülgedel 9 – 44 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Trigon Capital Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

1.1. Üldist

AS-i Trigon Capital Gruppi kuuluvate ettevõtete põhilisteks tegevusaladeks on nõustamine investeerimisalastes ja majandustegevust puudutavates küsimustes, äriühingute ühinemise või osaluse omandamisega seotud tegevuste nõustamine ja teenindamine, investeerimisfondide valitsemise teenuste pakkumine. Samuti tegeleb AS Trigon Capital Grupp kinnisvarasse investeerimise ja kinnisvara arendamisega.

AS Trigon Capital (emaettevõtte) on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Pärnu mnt 18, Tallinn.

AS Trigon Capital juhatus kinnitas ja allkirjastas käesoleva konsolideeritud majandusaasta aruande 17. detsembril 2020. aastal. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule küidab majandusaasta aruande heaks Emaettevõtte nõukogu ja aktsionäride üldkoosolek. Aktsionärid omavad õigust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet mitte kinnitada. Aruande lugejatele avalikuks tegemine sõltub sellest, millal Äriregister selle avalikustab oma internetileheküljel.

AS Trigon Capital konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS). Põhilised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool. Toodud arvestuspõhimõtted on Grupis järjepidevalt kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kus on kirjeldatud teisiti.

Kasutatud on soetusmaksumuse printsiipi, välja arvatud juhtudel, mis on käesolevates põhimõtetes alljärgnevalt ära toodud ja millest olulisemad on: finantsvarad õiglaselt väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande, müügiotool finantsvarad, investeringud sidusettevõtetesse ja kinnisvarainvesteeringud.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes (EUR), kui vastava informatsiooni osas ei ole märgitud teisiti.

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte AS Trigon Capital on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts. AS Trigon Capital omab tütaretevõtteid Eestis ning Horvaatias. Tütaretevõttel on omakorda tütaretevõtte Peterburgi oblastis Venemaal. Aruannete koostamine vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuab oluliste juhtkonna poolsete hinnangute tegemist. Kuigi vastavad hinnangud on tehtud võttes arvesse kogu juhtkonnale teada olevat informatsiooni ja juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi koondkasumiaruandes. Täpsem hinnangute käsitlus on kirjeldatud lisas 2.

Trigon Capital AS-i ainuaktsionäriks on Joakim Helenius Trust Managers Ltd.

1.2. Informatsioon emaettevõtte põhiaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhiaruanded. Emaettevõtja konsolideerimata põhiaruanded on avaldatud lisas 29.

1.3. Konsolideerimise põhimõtted

Emaettevõtja on vajadusel konsolideeritud aruande koostamisel harmoniseerinud tütaretevõtjate raamatupidamisprintsiipe selleks, et kindlustada ühtlaste raamatupidamisprintsiipide järgimine Grupi konsolideeritud aruandes. Tütaretevõtted konsolideeritakse täielikult alates hetkest, millal kontroll ettevõtte üle saavutati, ning konsolideerimine lõpetatakse kontrolli üle andmisel.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütaretevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütaretevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik grupisesed nõuded ja kohustused, Grupi ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid (elimineeritud on ka realiseerumata kahjumid v.a. kui tehing viitab loovutatud vara väärtuse langusele). Mittekontrolliv osalus emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud finantsseisundi aruandes kajastatud omakapitali koosseisus eraldi kirjena ning konsolideeritud koondkasumiaruandes eraldi real.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Trigon Capital konsolideerimisgruppi kuuluvate tütarettevõtete loetelu on toodud käesoleva aruande lisas 23.

1.4. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

1.4.1. Arvestus- ja esitusvaluuta

Välismaistes tütarettevõtjates peetakse arvestust nende ettevõtete arvestusvaluutas, milleks on tütarettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja Eestis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro, mis on ka ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Grupi esitusvaluuta on euro.

1.4.2. Tehingud ja saldod

Konsolideerimisgrupi ettevõtete arvestusvaluutast erinevas valuutas tehtud tehingud võetakse arvesse tehingupäeva kursiga. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberarvestamisel tekkivad kasumid ning kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid ja kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse kasumiaruandes real "netokahjum valuutakursi muutusest". Mittemonetaarsete varade, nagu omakapitaliinstrumendid, mis klassifitseeritakse müügiootel finantsvaradena, valuutakursimuutuste mõju kajastatakse muus koondkasumiaruandes. Mittemonetaarseid välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, nagu ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatav materiaalne põhivara, bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

1.4.3. Välismaised tütarettevõtted

Konsolideeritud aruannete koostamisel konverteeritakse AS Trigon Capital välismaal asuvate tütarfirmade bilansid eurodesse vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanga ametlikele valuutakurssidele. Välismaa tütarfirmade kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel kasutatakse Euroopa Keskpanga ametlike valuutakursside perioodi kaalutud keskmist kurssi (v.a. juhul, kui antud keskmist ei saa lugeda tehingupäevadel valitsevate määrade kumulatiivse mõju mõistlikuks ümardamiseks, millisel juhul tulud ja kulud konverteeritakse tehingu toimumise kuupäevadel kehtinud kurssidega).

Välismaal asuvate tütarfirmade aruannete konverteerimisel tekkinud valuutakursside vahed kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Realiseerimata kursivahed“. Kui välismaal asuv tütarettevõtte või selle äritegevuse osa võõrandatakse, kajastatakse vastava investeeringuga seotud kogunenud kursivahed kasumiaruandes müügist saadud kasumi/kahjumi osana.

1.5. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid kajastatakse aastaaruandes nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, üleöödeposiite ning lühiajalisi deposiite esialgse tähtajaga soetushetkel kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada. Rahavoogude aruanne koostatakse rakendades kaudset meetodit.

1.6. Finantsinstrumendid

Finantsvarad

Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglases väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Klassifitseerimine sõltub Gupi ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

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

Mõõtmine

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

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub grupi ärimudelist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupi 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 2018 ja 31. detsember 2019 olid grupi kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- nõuded ostjate vastu;
- antud laenud;
- raha ja raha ekvivalendid.

Omakapitaliinstrumentid

Omakapitaliinstrumente kajastatakse õiglasest väärtuses.

Väärtuse langus

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

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

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

1.7. Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on kõik majandusüksused, mille üle Grupil on kontroll. Grupp kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

1.8. Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Grupp omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli finants- ja tegevuspõhimõtete määramise üle. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, või osaleb muul viisil ettevõtte tegevus- või finantspoliitika kujundamisel. Sidusettevõteteks loetakse kõik ettevõtjad, mille juhtimiseks Grupil on sõlmitud juhtimisleping ning mille juhtimises, tegevus- ja finantspoliitika kujundamises ta seeläbi aktiivselt osaleb ja selle eest vastutab.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kasutades õiglase väärtuse muutustega läbi kasumiaruande meetodit vastavalt IAS 28 riskikapitali ettevõtetele lubatud erandile. Selle meetodi kohaselt kajastatakse sidusettevõtteid sarnaselt muude finantsinvesteeringutega nende soetamisel soetusmaksumuses, milleks on soetamisel makstud tasu õiglase väärtus ning hinnatakse ümber igal järgneval finantsseisundi aruande päeval, kajastades muutuse investeeringu õiglases väärtuses perioodi konsolideeritud koondkasumiaruandes.

Börsil noteeritud ja aktiivselt kaubeldavad aktsiad hinnatakse turuväärtuses, kusjuures aluseks võetakse antud päeval börsil teostatud tehingute viimane ostunoteering. Börsil noteerimata, kuid aktiivsel turul kaubeldavad aktsiad hinnatakse ümber turuhinda viimase teostatud ostutehingu hinna alusel. Kui see hind ei ole usaldusväärne või kui mõne sidusettevõtja aktsiaga ei kaubelda aktiivsel turul, siis hinnatakse investeering sidusettevõttesse õiglasesse väärtusesse, kasutades üldtunnustatud väärtuse hindamise tehnikaid (nt. võrreldavate tehingute hindu, diskonteeritud rahavoo mudeleid, korrigeeritud netovara mudelit, likvideerimisväärtusel põhinevat mudelit, optsoonide hindamise mudeleid) ja võttes aluseks kogu kättesaadava informatsiooni investeeringu õiglast väärtust mõjutada võivate tegurite kohta.

Kui ettevõtte on finantseerinud sidusettevõtte tegevust lisaks omakapitalile ka võörkapitaliga (andnud laenu vms.) ning sidusettevõtte õiglase väärtus on vähenenud, hinnatakse vajadusel ka nõuet sidusettevõtte vastu kui netoinvesteeringu komponenti ning kajastatakse sidusettevõtte kogu netoinvesteeringu väärtuse vähenemine, mis ületab omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeeringu ulatust, täiendavalt nõude väärtuse vähenemisena. Sidusettevõtete loetelu ja täiendav informatsioon nende õiglase väärtuse kohta on toodud lisades 2.2.2 ja 8.

1.9. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte (maad, hooneid ja ehitisi), mida hoitakse renditulu saamise või vara väärtuse kasvu eesmärgil ning mis ei ole Grupi ettevõtete enda majandustegevuse tarbeks kasutuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse finantsseisundi aruandes algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi ja tehingutasusid ning kajastatakse hiljem finantsseisundi aruandes nende õiglases väärtuses, milleks on iga-aastaselt juhtkonna poolt tehtud hinnang vara õiglasele väärtusele, mis lähtub hindaja poolt määratud turuväärtusest, mis on leitud sobivaimaks peetud hindamise meetodi kaudu (nt. hiljuti toimunud võrreldavate sarnaste objektidega tehtud turutehingute meetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit).

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale piisavalt informeeritud ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Grupp saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse perioodi koondkasumiaruandes real "Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus".

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Soetusmaksumuses kajastatud kinnisvara amortiseeritakse 2% määraga kasutades lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis materiaalse põhivara ümberhindlusena vastavalt standardile IAS 16. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse tulu kasumiaruandes.

1.10. Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu; ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Materiaalse põhivara võõrandamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks realiseerimisel saadud summa ja vara bilansilise maksumuse vahena ning see kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

1.10.1. Soetusmaksumuse meetod

Materiaalne põhivara, välja arvatud maad ja ehitised, kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused.

1.10.2. Amortisatsiooni arvestus

Kõigi materiaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestatakse lineaarse meetodi järgi arvestades vara tegelikku kasulikku eluiga. Vara kasuliku eluea jooksul amortiseeritakse kulusse selle vara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vaheline summa. Vastavalt arvestatakse üldjuhul kulumit: autodelt 20% aastas, arvutustehnikalt, mööblilt ja muult põhivaralt 30% aastas, ehitistelt 3% aastas. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsioonimäärad.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal finantsseisundi aruande päeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

1.10.3. Materiaalse põhivara väärtuse vähenemine

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele kajastades vara väärtuse languse aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

1.11. Rendiarvestus

Muutused arvestuspõhimõtetes esmasel rakendamisel

Kontsern rakendas standardit IFRS 16 "Rendilepingud" tagasiulatuvalt 1. jaanuari 2019 seisuga, aga ei ole korrigeerinud võrdlusandmeid 2018. aasta kohta, nagu on lubatud standardi teatud üleminekureeglite kohaselt. Seega on 2018. aasta võrdlusandmed esitatud varasemalt kehtinud standardi IAS 17 ja sellega seotud tõlgenduste kohaselt. Standardi rakendamisel 01.01.2019 on rendilepingute järelejäänud rendimaksud diskonteeritud kasutades diskontomäära 3%. Käesoleva standardi esmasel rakendamisel kasvas põhivarade ja võlakohustuste maht Grupi bilansis 01.01.2019 seisuga 110 tuhat eurot.

Rendilepingud

Kontserni on kõikides rendilepingutes rentnik. Kontsern rendib kontoripindasid.

Lepingu sõlmimisel hindab kontsern, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping või sisaldab rendisuhet juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus.

Kontsern arvestab rendiperioodina rendi katkestamatut perioodi, mis hõlmab nii rendilepingu võimaliku pikendamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust kasutab, ja rendilepingu võimaliku lõpetamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust ei kasuta. Rentnik hindab piisavat kindlust selles, kas ta kasutab pikendamise õigust või jätab kasutamata lõpetamise õiguse, uuesti juhul, kui ilmneb mõni oluline sündmus või oluline asjaolude muutus, mis on rentniku kontrolli all ja mõjutab seda, kas rentnik on piisavalt kindel, et ta kasutab mõnda algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võtmata jäänud võimalust või jätab kasutamata mõne võimaluse, mis on algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võetud. Kontsern muudab rendiperioodi rendi katkestamatu perioodi muutumise korral.

Esmase mõõtmise

Rentnik kajastab kasutamiseõiguse esemeks olevat vara ja rendikohustisi rendiperioodi alguse seisuga.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Esmasel kajastamisel mõõdab rentnik kasutamisoiguse esemeks oleva vara soetusmaksumuse rendiperioodi alguse seisuga. Kasutamisoiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab: rendikohustise algsel mõõtmisel kindlaks tehtud summat, kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid, millest on lahutatud saadud rendistiimulid, kõiki rentniku esmaseid otsekulutusi, rentniku hinnangulisi kulusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele.

Kasutamisoiguse esemeks olev vara on kajastatud finantsseisundi aruandes eraldi kirjel.

Rentnik mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga, kui seda määra on võimalik hõlpsasti kindlaks teha. Kui seda määra ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab rentnik rentniku alternatiivset laenuintressimäära, mis on intressimäär, mida rentnik peaks sarnases majanduskeskkonnas maksma sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada kasutamisoiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Rendiperioodi alguse seisuga sisaldavad rendikohustise mõõtmisel arvesse võetavad rendimaksed järgmisi alusvara rendiperioodil kasutamise õiguse eest tehtavaid makseid, mida ei ole rendiperioodi alguseks tasutud.

Edasine mõõtmine

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutamisoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuse mudeli järgi. Soetusmaksumuse mudeli kasutamiseks mõõdab rentnik kasutamisoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud kahjumid ja mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustise ümberhindamisele. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutamisoiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib ostuõiguse, arvestab rentnik kasutamisoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik kasutamisoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik rendikohustist järgmiselt:

- a) suurendades bilansilist väärtust vastavalt rendikohustise intressile;
- b) vähendades bilansilist väärtust vastavalt tehtud rendimaksetele ja
- c) hinnates bilansilise väärtuse ümber vastavalt ümberhindlustele või rendilepingu muudatustele või vastavalt muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksetele.

Rendiperioodi igal ajavahemikul on rendikohustise intress summa, mille tulemusena on intressimäär igal osaperioodil kohustise lõppväärtuse suhtes sama. Pärast rendiperioodi algust kajastab rentnik kasumiaruandes rendikohustise intressi ja muutuvad rendimaksed, mis ei sisaldu rendikohustise hinnangus selle perioodi kohta, millal leiab aset nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus.

Kui muutuvad rendimaksed, võib olla vajadus rendikohustis ümber hinnata. Rentnik kajastab rendikohustise ümberhindluse summat kasutamisoiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamisoiguse esemeks oleva vara jääkväärtus väheneb nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järelejääva summa kasumiaruandes.

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib rentnik muudetud rendimaksed muudetud diskontomääraga juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest:

- a) muudetakse rendiperioodi. Rentnik teeb muudetud rendimaksed kindlaks muudetud rendiperioodi põhjal; või
- b) muutub alusvara ostuõiguse hinnang. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid ostuõiguse alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib rentnik muudetud rendimaksed juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest:

- a) muutuvad summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantii alusel. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid jääkväärtuse garantii alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

b) tulevased rendimaksud muutuvad seoses nende maksete kindlaksmääramiseks kasutatava indeksi või määra muutumisega (sh näiteks turu rendimäärade muutumisele vastav muutus pärast turu rendihindade analüüsi). Rentnik hindab rendikohustise ümber vastavalt kõnealustele muudetud rendimaksetele üksnes juhul, kui toimub muutus rahavoogudes (st jõustub rendimaksete korrigeerimine). Rentnik teeb järelejäänud rendiperioodi muudetud rendimaksud kindlaks muudetud lepinguliste maksete põhjal. Selleks kasutab rentnik muutmata diskontomäära, välja arvatud juhul, kui rendimaksete muutus on tingitud muutuvate intressimäärade muutusest.

Rentnik kajastab rendilepingu muudatust eraldi rendina juhul, kui a) muudatusega suurendatakse rendi ulatust, lisades sellele ühe või enama alusvara kasutamisoiguse, ja b) rendi hind suureneb tasu võrra, mis vastab ulatuse suurenemise eraldiseisvale hinnale, mida on korrigeeritud vastavalt konkreetse lepingu asjaoludele.

Kontsern on otsustanud mitte rakendada IFRS 16 nõudeid lühiajaliste rendilepingute ja selliste rendilepingute suhtes, mille alusvara väärtus on väike. Lühiajaliste rendilepingutega ja selliste rendilepingutega, mille alusvara väärtus on väike, seotud maksed kajastatakse lineaarselt kuluna kasumiaruandes. Lühiajalised rendilepingud on lepingud, mille rendiperiood on kuni 12 kuud või lühem.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2018

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

1.11.1 Grupp kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse finantsseisundi aruandes vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama (sisemise intressimäära meetod).

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või rendisuhte kehtivuse periood (kui vara omanduse üleminek ei ole piisavalt kindel), olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna.

1.11.2 Grupp kui rendileandja

Grupp rendib välja kinnisvarainvesteeringuid. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

1.12. Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, sisemise intressimäära meetodil. Erinevused instrumendi soetusmaksumuse ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse perioodi jooksul koondkasumiaruandes intressituluna kasutades sisemist intressimäära.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates finantsseisundi aruande kuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast finantsseisundi aruande kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul finantsseisundi aruande päevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast finantsseisundi aruande päeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus finantsseisundi aruande päeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustis või selle osa eemaldatakse finantsseisundi aruandest, kui lepingust tulenev kohustis täidetakse, aegub või muutub kehtetuks.

1.13. Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse finantsseisundi aruandes tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne finantsseisundi aruande kuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline (on rohkem tõenäoline kui mitte, et vahendite väljavool on vajalik kohustiste rahuldamiseks) ning mille maksumust

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt finantsseisundi aruande päeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui diskonteerimise mõju on oluline, siis kajastatakse eraldis diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud kulude nüüdisväärtus). Eraldise muutus kajastatakse raamatupidamises perioodi kuluna.

Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kulude katteks.

Muud tingimuslikud kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena. Juhul kui ettevõtte vastutab ühiselt ja eraldi kohustise täitmise eest, siis seda osa kohustisest, mida peavad täitma teised osapooled, käsitletakse tingimusliku kohustisena.

Tingimuslikud kohustised võivad ajas muutuda esialgselt ootusest erineval viisil. Seetõttu hinnatakse neid järjepidevalt tuvastamaks, kas on muutunud tõenäoliseks, et tulenevalt kohustisest on tõenäoliselt Grupil vaja varast loobuda. Kui on muutunud tõenäoliseks, et seni tingimusliku kohustisena kajastatud kohustise tulemusena peab ettevõtte varast loobuma, võtab Grupp arvele eraldise selle perioodi raamatupidamise aastaaruandes, millal vastav tõenäosuse muutus toimus (välja arvatud väga harvadel juhtudel kui kohustisega seotud kulu ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata).

1.14. Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad Trigon Capital Grupi preemiaprogrammist tulenevat kohustust tulemustasu osas, mis on arvestatud kooskõlas juhtkonna hinnanguga tõenäoliselt väljamakstava summa osas. Juhtkonna boonused määrab nõukogu.

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja Grupi ettevõtete asukohamaades kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustust finantsseisundi aruande päeva seisuga.

Puhkusetasude ja preemiate maksmiseks arvestatud kohustust kajastatakse koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksudega finantsseisundi aruandes lühiajaliste kohustuste koosseisus ja koondkasumiaruandes tööjõukuludena.

Sotsiaalmaksud sisaldavad makseid kohustuslikku pensionifondi. Grupil puudub juriidiline või hüpoteetiline kohustus teha täiendavaid makseid pensioni või sarnastesse fondidesse peale sotsiaalmaksude.

1.15. Varade ja kohustiste saldeerimine

Finantsvarad ja –kohustused saldeeritakse ainult juhul, kui selleks on juriidiline alus ning nimetatud summad kavatsetakse saldeerida üheaegselt.

1.16. Aktsiakapital

Emiteeritud aktsiad on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud omakapitali koosseisus.

1.17. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 5% puhaskasumist, kuni reservkapital saavutab 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta puhaskasumist moodustatud muude reservide või eelmiste aastate jaotamata kasumi arvel, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

1.18. Tulude ja kulude kajastamine

Trigon Capital Grupi tulud moodustuvad peamiselt nõustamistasudest, investeerimisfondide ja väärtpaberiportfellide valitsemistasudest, maaklertasudest ning kinnisvara rendituludest. Tulu kajastatakse siis, kui

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

on tekkinud põhjendatud eeldus, et tehingutest tulenevad hüved laekuvad Grupile ning tulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuse osutamise eest kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Kulud kajastatakse, kui Grupil on tekkinud kohustus vastava kulu osas ja/või kui Grupp on saanud kaupu või teenuseid, ja viimane on toimunud varasemalt.

Teenustasu tulu kajastatakse tekkepõhiselt vastavate teenuste osutamisel. Investeeringute halduse ja muud nõustamistasud kajastatakse vastavate lepingute alusel tekkepõhiselt. Investeeringufondide tegevusega seonduvad varahaldustasud ning konto haldustasud kajastatakse teenuse osutamise perioodi jooksul. Muud teenustasutulud ja muud tulud kajastatakse tekkepõhiselt vastavate tehingute toimumise hetkel. Kui teenuse osutamine vältab pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu teenuse osutamisest valmidusastme meetodil. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest finantsseisundi aruande päeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o. tehinguga seotud tulud ja kulud) on võimalik usaldusväärselt prognoosida, see tähendab, et tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline; tehingu valmidusastet finantsseisundi aruande päeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehinguga seotud tehtud kulud ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Teenuse osutamisega seotud tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Tulemusega seotud tasud või tasu osad kajastatakse vastavalt juhtkonna hinnangule siis kui olulised vastava tulemusega seotud kriteeriumid on täidetud.

Intressitulu ja -kulu on kajastatud koondkasumiaruandes kõikide instrumentide osas, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemise intressimäära meetod on finantsvara või -kohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamise ja intressitulu või intressikulu vastavale perioodile jaotamise meetod. Sisemine intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eeldatava tulevase rahavoo läbi finantsinstrumendi eeldatava eluea finantsvara või -kohustuse bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel hindab ettevõtte rahavooge arvestades finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi. Kui finantsvara või rühm sarnaseid finantsvarasid on vara väärtuse languse tõttu alla hinnatud, kajastatakse neilt tekkivat intressitulu kasutades sama intressimäära, millega diskonteeriti tuleviku rahavoogusid leidmaks vara väärtuse langusest tekkinud kahju.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendi saamiseks (väljakuulutamise hetkel tavaliselt).

Muud tulud ja kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

1.19. Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

Gruppi kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta (kui tütarettevõtte tasub dividendidelt tulumaksu, siis emaettevõtte võib maksta dividende aktsionäridele edasi maksuvabalt). Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, 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.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Välismaiste tütarettevõtjate tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele maksustatakse riikides, kus asuvad Gruppi kuuluvad tütarettevõtted, ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Välismaal asuvates tütarettevõtetes kajastatakse edasilükkunud tulumaksukohustust ja -vara bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse finantsseisundi aruandes ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksumummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksustamisväärtuse ning raamatupidamisväärtuste vahel. Põhilised ajutised erinevused tekivad põhivara amortisatsioonist, edasikantavast maksukahjumist ja realiseerimata investeeringute tuludest. Ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksusumma leidmisel kasutatakse maksumäära, mis eeldatavasti kehtib vara realiseerimise või kohustuste likvideerimise perioodil. Viimane põhineb maksumääral, mis kehtib või sisuliselt kehtib finantsseisundi aruande kuupäeval. Edasilükkunud tulumaksuvard ja -kohustused on tasaarveldatavad ainult ühe äriühingu piires.

Edasilükkunud tulumaksuvard kajastatakse finantsaruannetes kõikidelt vähenduskõlblikelt ajutistelt erinevustelt ulatuses, mille võrra on tõenäoline, et ettevõtte on tulevikus maksustatavat tulu, mille vastu on võimalik ära kasutada vähenduskõlblikku ajutist erinevust.

Edasilükkunud tulumaksu ei arvestata, juhul kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvele võtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit).

Venemaal maksustatakse ettevõtte poolt teenitud kasum 20%-lise määraga ja Horvaatias rakendatakse 12 ja 18%-list tulumaksumäära. Täiendavat informatsiooni tulumaksu osas on toodud lisas 22.

1.20. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaasta aruandes osapooli, millised omavad Grupi tegevuse üle kontrolli või olulist mõju Grupi tegevusele, finants- või juhtimisotsustele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Grupp loeb enda tegevuse suhtes seotud osapoolteks Trigon Capital Grupi omanikke, sidusettevõtteid, Grupi ettevõtete juhtorganitesse kuuluvad isikud ning neid töötajaid, kes omavad olulist mõju ettevõtte finants- ja äritegevuse otsuste üle, eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja ettevõtteid, mida nad kontrollivad. Seotud osapoolteks loetakse lisaks veel Grupi tütarettevõtte AS Trigon Asset Management poolt valitsetavaid fonde ja ettevõtteid, milles Grupp läbi juhtimislepingute omab olulist mõju nende ettevõtete finants-ja äritegevuse otsuste üle ning mis sellest tulenevalt on käesolevas aruandes käsitletud sidusettevõtetena.

1.21. Varahaldusteenused

Grupp tegeleb varahaldusteenuste pakkumisega. Selliseid varasid, mille on Grupile hallata andnud kolmandad osapooled ja mis ei kuulu Grupile, finantsseisundi aruandes arvele ei võeta. Antud varade haldamisest ja hoidmisest saadakse teenustasu ja Grupile nendega krediidid- ega tururiske ei kaasne.

1.22. Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, olemasolevate standardite muudatused ning 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 Grupile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019 või hilisematel perioodidel ja mida Grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

a) Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2019:

IFRS 16 "Rendilepingud" – Grupp rakendas standardit alates 01.01.2019 algavatele majandusaastatele. Ülejäänud uued või muudetud standardid või tõlgendused, mis jõustusid esmakordselt 1. jaanuaril 2019 või hiljem algaval majandusaastal ei oma eeldatavalt olulist mõju Grupile.

b) Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutuvad Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2020:

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused – muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused – muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Juhtkond alalüüsib uute tõlgenduste mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uued või muudetud standardid või tõlgendused, mis jõustuksid esmakordselt 1. jaanuaril 2020 või hiljem algalval majandusaastal ei oma eeldatavalt olulist mõju Grupile.

1.23. Müügitulu kliendilepingutelt

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

Grupp osutab fikseeritud hinnaga juhtimisteenuseid, saab tasusid investeerimisfondidest, osutab kinnisvara müügi vahendusteenuseid.

Teenustasutulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenustasutulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Tulud realiseerimisest kajastavad saadud tasusid investeerimisfondidest, tasusid fondide valitsemisega seotud teenuste pakkumisest fondide osas, mida ta ise ei valitse ja tasusid muude osutatud teenuste eest. Valitsetavatelt fondidelt arvestatava valitsemistasu arvestamisel lähtutakse vastava fondi prospektis sätestatud tingimustest.

Investeerimisfondidest võetavate tasude maksimaalsed määrad on määratud fondi tingimustes, mis on registreeritud Finantsinspektsiooni poolt. Vastavalt juhatuse otsusele võib AS Trigon Asset Management võtta tingimustes näidatutest madalamaid tasusid. Sellised tegelikult kasutatavad tasude määrad on ära toodud fondi prospektis ning alljärgnevalt:

Tasud investeerimisfondidest

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I: Valitsemistasu määr on 25 000 eurot aastas ning makstakse Fondist välja arvestuskuule järgneva kuu jooksul. Osakute väljalaskmisel võtab fondivalitseja märkimistasu. Märkimistasu maksimaalsed määrad on 1%, arvutatuna Osaku puhasväärtusest. Fondivalitseja võib märkimistasusid vähendada või ära jätta.

Trigon – New Europe Fund. Fondi juhtimistasu arvutatakse igapäevaselt määraga 0,75%-2% (sõltuvalt osaku liigist) fondi varade turuväärtusest aasta baasil ning makstakse fondivalitsejale kord kuus.

Trigon – New Europe Fund Liik B osakute puhul on fondivalitsejal õigus saada ka fondi tootluse põhjal arvestatavat edukustasu. Fondivalitsejal on õigus Edukustasule, kui Liik B Osaku puhasväärtuse tootlus aasta algusest ületab MSCI EFM CEEC ex Russia Net Return tootlust aasta algusest. Edukustasu määr on 15% osaku puhasväärtuse tõusust. Edukustasu fikseeritakse ja makstakse välja kord aastas.

Trigon Balti Fond. Valitsemistasu arvutatakse igapäevaselt määraga 0,75%-2% (sõltuvalt osaku liigist) fondi varade turuväärtusest aasta baasil ning makstakse fondivalitsejale kord kuus. Trigon Balti Fondi Liik 2 ja Liik 3 osakute puhul on fondivalitsejal õigus saada ka fondi tootluse põhjal arvestatavat edukustasu. Liik 2 Osaku puhul on Fondivalitsejal õigus edukustasule, kui osaku puhasväärtus ületab ajaloo kõrgeimat kuu lõpu taset, millele on lisatud nõutav miinimumtootlus (3,5% aasta baasil). Edukustasu määr on 15% osaku puhasväärtuse tõusust, mis ületab osaku puhasväärtuse ajaloo kõrgeimat kuu lõpu taset, millele on lisatud nõutav miinimumtootlus. Edukustasu fikseeritakse ja makstakse kord kuus. Edukustasu määr Liik 3 Osaku puhul on 20% osaku puhasväärtuse tõusust, mis ületab osaku puhasväärtuse ajaloo kõrgeimat kuu lõpu taset, millele on lisatud nõutav miinimumtootlus. Edukustasu fikseeritakse ja makstakse kord kuus.

Trigon Venemaa Top Picks Fond. Valitsemistasu arvutatakse igapäevaselt määraga 0,75%-2% fondi varade turuväärtusest aasta baasil ning makstakse fondivalitsejale kord kuus. Fondivalitsejal on õigus saada ka fondi tootluse põhjal arvestatavat edukustasu. Fondivalitsejal on õigus Edukustasule, kui Liik 2 Osaku puhasväärtus ületab vastavat liiki Osaku ajaloo kõrgeimat kuu lõpu taset, millele on lisatud nõutav miinimumtootlus (3,5% aasta baasil). Fondivalitsejal on õigus Edukustasule, kui Liik 5 Osaku puhasväärtuse tootlus aasta algusest ületab MSCI Russia Daily Net TR EUR tootlust aasta algusest. Edukustasu määr Liik 2 Osaku puhul on 15% ning Liik 5 Osaku puhul on 20% osaku puhasväärtuse tõusust, mis ületab osaku puhasväärtuse ajaloo kõrgeimat kuu lõpu taset, millele on lisatud nõutav miinimumtootlus. Edukustasu fikseeritakse ja makstakse kord kuus.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Finantseerimise komponent

Grupil on lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel on pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt diskonteerib Grupp neid 10%-ga.

Lisa 2 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud juhtkonna hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb aruande koostamisel teha olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid raamatupidamisarvestuses kasutatud eelduste ja hindamismeetodite kohta, mis omavad mõju finantsaruannetes kajastatud varadele ja kohustustele. Juhtkonna poolt tehtud otsuseid ja hinnanguid vaadatakse järjepidevalt igal aruandeperioodil üle ning need põhinevad ajaloolisel kogemusel ning muudel faktoritel, mille hulgas on ka eeldused tulevaste perioodide oodatavate sündmuste kohta, mida peetakse põhjendatuks olemasolevate tingimuste juures. Lisaks hinnangutele teeb juhtkond otsuseid kasutatavate raamatupidamis põhimõtete rakendamisel. Valdkonnad, mis on nõudnud olulisemas ulatuses juhtkonnapoolseid otsuseid, ja mis omavad kõige olulisemat mõju finantsaruannetes kajastatud varade või kohustuste summadele ja hinnanguid, mis võivad tulevikus põhjustada olulisi korrigeerimisi varade ja kohustuste bilansilistes väärtustes järgnevatel majandusaastatel, on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine, investeeringute müügi ootel finantsvaradesse ja sidustettvõtetesse õiglase väärtuse hindamine, seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete hindamine ja edasilükkunud tulumaksu vara/kohustuse hindamine.

2.1. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse Grupi finantsseisundi aruandes nende õiglases väärtuses, milleks on iga-aastaselt juhtkonna poolt tehtud hinnang vara õiglasele väärtusele. Grupi emattevõtte juhtkond hindab siinjuures kriitiliselt, kas hindamisel kasutatud eeldused vastavad juhtkonna nägemusele objekti kasutusest, arendusfaasist ja võimalikust realiseerumisest. Ekspert hinnangu puudumisel viib juhatus ise läbi vastava objekti hindamise, kasutades alternatiivseid hindamismeetodeid – nt võrreldavaid tehinguid sarnaste varadega samas piirkonnas samal perioodil korrigeerides neid Grupi kinnisvarainvesteeringutele omaste spetsiifiliste omaduste (täpne asukoht, kasutusotstarve, arendusfaas, objekti suurus, jne) osas. Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse tase sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast vara asukoha turul, nõudluse ja pakkumise suhtest vastavat tüüpi kinnisvarainvesteeringute osas, intressimäärade ning vaba kapitali kogusest ja likviidsusest finantsturgudel. Lisaks sellele sõltub konkreetse kinnisvaraobjekti õiglase väärtus vara asukohast, selle kasutusõigustest, võimalikest alternatiividest antud piirkonnas ja konkreetsele kinnisvaraobjektile loodud arendusprojekti kontseptsioonist ning selle rakendamiseks tehtud töö/tegevuste hulgast ja projekti arendusfaasist. Konkreetse kinnisvaraobjektiga ostu-müügitehingu tegemise hetkel võib kinnisvarainvesteeringu väärtus teatud määral erineda juhatuse õiglase väärtuse hinnangust.

Käesolevas Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kinnisvarainvesteeringud hinnatud järgmisi hindamismeetodeid kasutades (kinnisvarainvesteeringute bilansilised väärtused on toodud lisas 9):

Kinnisvarainvesteering	31.12.2019	31.12.2018	Neto kasum
<i>tuhandetes eurodes</i>			2019
Maa Tosnos	2 000	2 000	-327
Maa Rae vallas	5 567	6 050	0
Tallinna Vanalinna korterid	3 261	3 261	0
Härgla Mõis	180	180	0
Kokku	11 008	11 491	-327

2019. aastal hindas juhtkond Tosno maa väärtuseks 2 000 (2018: 2 000) tuhat eurot. Kuigi maa väärtus jäi 2019. aastal samale tasemele kui 2018. aastal, tekkis kursikõikumiste tõttu allahindlus summas 327 tuhat eurot. Lähtuvalt Venemaa jätkuvatest poliitilistest ja makromajanduslike riskidest on otsese, võrdlusmeetodil põhineva hinnangu andmine sõltumatu kvalifitseeritud hindaja poolt komplitseeritud. Seoses sellega on kinnisvarainvesteering Tosnos hinnatud juhtkonna poolt võttes arvesse potentsiaalsete tehingupartnerite ostuhuvi ning samuti vahendajate indikatsioone võimaliku müügihinna osas. Seisuga 31.12.2019 oli juhtkonna hinnangul Tosno maa väärtuseks 2 000 (31.12.2018: 2 000) tuhat eurot ning seega 2019. ja 2018. aastal nimetatud investeeringu ümberhindlusest kokku kasumit ei saanud, aga ümberhindluse kahjum on aruandes kajastatud 327 (2018: kasum

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

348) tuhat eurot ning kursimuutuse positiivne mõju samuti 327 (2018: negatiivne mõju 348) tuhat eurot (vaata lisa 9). Tosno maa väärtus seisuga 31.12.2019 on 3,48 EUR/m² (seisuga 31.12.2018: 3,48 EUR/m²).

Juhtkonna hinnangul Harjumaa ja Rae valla kinnistute turul märkimisväärsed muudatusi 2019. aastal toimunud ei ole ja sellest tulenevalt baseerub hinnang 2018. aasta hindamisele. Juhatus otsustas 2019. aastal jätta Rosamil OÜ-le kuuluva kinnisvara samasse väärtusesse, mis oli 2018. aastal (6 050 tuhat eurot), kuid seoses ettevõtte jagunemisega vähenes maa väärtus 5 567 tuhandele eurole. Kuna 2018. aastal Harjumaa ja Rae valla kinnistute turul märkimisväärsed muudatusi toimunud ei ole, siis sellest tulenevalt baseerub hinnang 2017. aasta hindamisele.

Seisuga 31.12.2019 kuulub Grupi ettevõtetele kokku 5 (31.12.2018: 5) korterit Tallinna Vanalinnas. Juhtkonna hinnangul Tallinna Vanalinna kinnistute turul märkimisväärsed muudatusi 2019. aastal toimunud ei ole ja sellest tulenevalt baseerub hinnang 2018. aasta hindamisele. Vanalinna korterid on seisuga 31.12.2018 hinnatud sõltumatu hindaja poolt võrreldavate tehingute baasil 3 261 tuhande euro väärtusele. Hindamisel võeti arvesse kinnisvaraobjekti asukohta, hoone tüüpi ja seisukorda, korteri üldpinda, siseviimistluse seisukorda, ruumiplaneeringu funktsionaalsust, korruseid ning parkimise korraldust.

Lisaks on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Härgla mõis (soetusmaksumuses summas 360 tuhat eurot, millele on tehtud 2009. aastal allahindlus summas 180 tuhat eurot), mis on arvel soetusmaksumuses, kuna Härgla mõisa õiglast väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang 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 tegemist olulise riskiga, võttes arvesse, et hinnangute tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Kui kinnisvarainvesteeringute turuhinnad muutuksid 10% kõrgemaks, tooks see kaasa kasumi summas 1 083 (2018: 1 110) tuhat eurot. Kui kinnisvarainvesteeringute turuhinnad muutuksid 10% madalamaks, tooks see kaasa kahjumi summas 1 083 (2018: 1 128) tuhat eurot. Valuutakursist sõltuvalt kinnisvarainvesteeringute puhul tooks Venemaa rubla 10% langus kaasa kinnisvara õiglase väärtuse languse summas 200 (2018: 200) tuhat ning Venemaa rubla 10% tõus tooks kaasa õiglase väärtuse kasvu summas 200 (2018: 200) tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest sõltuvad otseselt ka Trigon Capital Grupi investeeringud sidusettevõtetesse Trigon InvesAG OÜ, Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS, Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I, KMI Partners OÜ ja Sääse Korteriid OÜ. Nimetatud sidusettevõtete hindamismeetodid on kirjeldatud käesoleva lisa punktis 2.2.1.

2.2. Müügiotole finantsvarade ja investeeringute sidusettevõtetesse, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, õiglase väärtuse hindamine

Juhtkond on hinnanud sidusettevõtetesse tehtud investeeringute õiglast väärtust lähtudes järgnevatest alltoodud meetodikatest:

- Noteeritud ja aktiivselt kaubeldavate aktsiate puhul nende bilansipäeva ostupakkumise hind (Trigon Venemaa Top Picks Fond) või viimane avalikustatud fondiosaku puhasväärtus (Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I). Pärnu Holdings OÜ-l on 59,62% osalusega tütarettevõtte Nordic Fibreboard AS ja 41,72% osalusega tütarettevõtte Trigon Property Development AS, mille aktsiad on börsil noteeritud, seega leitakse investeeringu õiglase väärtus Pärnu Holdings OÜ-sse kasutades selle tütarettevõtete bilansipäeva ostupakkumise hindu.
- TJ Berries OÜ investeering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna ettevõtte asutati 2018. aasta detsembris ning seisuga 31.12.2019 peegeldabki soetushind ettevõtte õiglast väärtust. Kuni 2018. aastani oli Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS kinnisvarainvesteering kajastatud soetusmaksumuses, kuna seoses majanduslikult ja poliitiliselt ebastabiilse olukorraga Ukrainas ei olnud selle õiglast väärtust võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata.
- Võrreldavate tehingute meetod (Sääse Korteriid OÜ, Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS alates 2019. aastast)
- Diskonteeritud tuleviku rahavoogude meetod (Trigon InvesAG OÜ)
- Viimane avalikustatud tehinguhind (KMI Partners OÜ).

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

2.2.1 Sidusettevõtted

Sidusettevõtete olulisemaid varasid hinnatakse allpool kirjeldatud viisil. Sidusettevõtete muud varad ja kohustused on bilansilises väärtuses, mis on sarnane õiglasele väärtusele. Info sidusettevõtete varade ja kohustuste kohta on toodud lisas 8.

Sidusettevõtete hindamismeetodid:

Sidusettevõtte: <i>tubandetes eurodes</i>	Investeeringu bilansiline maksumus (lisa 8)		Kasutatud hindamismeetod	Õiglase väärtuse hierarhia tase
	31.12.2019	31.12.2018		
Kinnisvara arendus:				
TC Valkeasaari Development Ltd	0	2	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
Trigon InvestAG OÜ	1	0	Diskonteeritud tuleviku rahavood	3
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	3 164	3 325	Fondiosaku avalikustatud puhasväärtus	2
Trigon Hartwall Ukrainian Property AS	235	290	Võrreldavate tehingute- või varaobjektide hind	2
KMI Partners OÜ	587	592	Viimane avalikustatud tehinguhind	3
Säase Korterid OÜ	789	218	Võrreldavate tehingute- või varaobjektide hind	2
Põllumajandus:				
Trigon Mozagri SPV OÜ	0	389	Viimane avalikustatud tehinguhind	3
TJ Berries OÜ	12	1	Soetusmaksumus	-
Muud:				
Pärnu Holdings OÜ	0	0	Börsihind*	1
Kokku	4 788	4 817		

*Pärnu Holdings OÜ väärtus vastavalt börsihinnale - 31.12.2019 Trigon Property Development AS ostupakkumine 0,494 EUR/tk (31.12.2018 0,525 EUR/tk) ja AS Nordic Fibreboard ostupakkumine 0,41 EUR/tk (31.12.2018: 0,358 EUR/tk) Nasdaq OMX Tallinna börsil.

Kuni 2018. aastani oli Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS kinnisvarainvesteering kajastatud soetusmaksumuses, kuna seoses majanduslikult ja poliitiliselt ebastabiilse olukorraga Ukrainas ei olnud selle õiglast väärtust võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata.

Kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks loodud ettevõtete puhul on nende ettevõtete netovara oluliselt mõjutatud nende poolt arendatavate kinnisvaraobjektide väärtusest. Grupi juhtkond on siinjuures kriitiliselt hinnanud, kas kasutatud hindamismeetodid ja eeldused vastavad juhtkonna nägemusele sidusettevõtte poolt arendatava kinnisvaraobjekti kasutusest, arendusfaasist ja võimalikust realiseerumisest.

KMI Partners OÜ

KMI Partners OÜ omab 51%-list osalust Krillimäe Invest OÜ-s, mille põhitegevuseks on elamuarendus Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal (Laaneveere arendus). 2013. aastal ostis Krillimäe Invest OÜ 95 tuhat ruutmeetrit elumumaad Viimsi vallas. Ettevõtte on ehitanud 5 ridamaja Laaneveere teel, Viimis vallas, Haabneeme alevikus, Harjumaal, millest 2 valmis 2019. aastal. Aruandeperioodil müüdi ridaelamutest 9 korterit (2018: 1 korter).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud väliste ekspertide hinnanguid. 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatute osapoolte vahelisel turutehingul, mis teostati 2013. aastal ning mille osas on 2019. ja 2018. aastal arvesse võetud võimalikke muutusi kinnisvaraturul. Kinnisvaraturu muutuste mõju 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga õiglase väärtuse määramisel ei olnud juhatuse hinnangul oluline. Trigon Capital ASi osaluse väärtus KMI Partners OÜ-s (läbi Trigon KMI Holding OÜ) on 587 (31.12.2018: 592) tuhat eurot.

Pärnu Holdings OÜ

Pärnu Holdings OÜ hindamise aluseks on ettevõtte börsil noteeritud tütarettevõtete AS Trigon Property Development ja AS Nordic Fibreboard aktsiate turuhind seisuga 31.12.2019. Pärnu Holdings OÜ omab seisuga 31.12.2019 41,73% AS Trigon Property Developmentist (seisuga 31.12.2018: 41,73%) ja 59,62% AS Nordic Fibreboardist (seisuga 31.12.2018 59,62%). AS Trigon Property Development ja AS Nordic Fibreboard investeeringu hindamiseks on kasutatud Nasdaq Tallinna börsi 2019. aasta sulgemiskursse, mis on vastavalt 0,494 eurot ja 0,410 eurot aktsia kohta (2018: 0,525 eurot ja 0,358 eurot aktsia kohta). Käesolevas aruandes

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

sidusettevõttesse tehtud investeeringu väärtuse muutusest aruandeperioodil kasumit ega kahjumit ei saadud (2018: kahjum 374 tuhat eurot) (lisa 8).

Trigon MozAgri SPV

AS-le Trigon Capital kuulub 2014. aasta juunis loodud holdingettevõttest Trigon MozAgri SPV OÜ 33,33%. Seisuga 31.12.2018 oli viimati mainitud osuühing teinud investeeringu Mozambiigis asuvasse ettevõttesse Mocotex S.A. summas 1 118 tuhat eurot ning omab 11,47% ettevõtte osalusest. 2015. aastal on sõltumatu osapool teinud Mocotex S.A.-sse täiendava investeeringu, seega põhineb õiglase väärtuse hindamine 31.12.2015 seisuga viimasel avalikustatud tehinguhinnal. AS Trigon Capital on hinnanud endale kuuluvaks Trigon MozAgri SPV OÜ investeeringu väärtuseks seisuga 31.12.2018 389 tuhat eurot. 2019. aastal hindas Trigon Capital oma osa väärtuseks 0 eurot, kuna ettevõtte majanduslik seis oli muutunud raskeks ning algatati ettevõtte likvideerimine.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I

Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi (Fond) osakute õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud osakute arv ning nende puhasväärtus, mis on avalikustatud Fondi kodulehel, bilansipäeva seisuga. 31.12.2019. a seisuga on emiteeritud 1 094 436 (31.12.2018: 1 094 436) fondiosakut, millest AS-le Trigon Capital kuulub 268 667,287 (31.12.2018: 268 667,287) osakut. Seisuga 31.12.2019 oli fondiosaku puhasväärtuseks 11,777 (31.12.2018: 12,376) eurot. Nende andmete põhjal on AS-le Trigon Capital kuuluvate fondiosakute bilansiliseks väärtuseks seisuga 31.12.2019 3 164 (31.12.2018: 3 325) tuhat eurot. Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud „Investeerimisfondide vara puhasväärtuse määramise korra”st, AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest.

Fondivalitseja lähtub Fondi vara ja osaku puhasväärtuse arvutamisel oma sisemistes protseduurireeglites ja õigusaktides sätestatust. Fondi puhasväärtus määratakse kindlaks Fondi varade turuväärtuse alusel, millest arvatakse maha Fondi kohustused. Osakute kogupuhasväärtus saadakse lahutades Fondi varasse kuuluvate varade turuväärtusest maha Fondi kohustused.

Fondi osaku puhasväärtus saadakse osakute kogupuhasväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud osakute arvuga.

Fondi varade ja kohustuste üle peetakse arvestust Horvaatia kunades. Osaku puhasväärtust väljendatakse eurodes. Osakuomanike kasum või kahjum kajastub osaku puhasväärtuse muutuses.

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS

Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS asutati 2013. aasta aprillis ning omab 100% tütarettevõtetest New City House OOO (Ukraina kinnisvara omanik) ja HT Property North OÜ, millel on 99,9%-ne osalus Ukraina ettevõtetes Mayetok Polissya LLC ja Polissya Invest LLC (Ukraina kinnisvara omanikud) ning 100%-list osalust Ukraina ettevõttes HT Ukraine LLC, kellele kuulub 99%-lise osalusega tütarettevõtte New Vinnitsa LLC (Ukraina kinnisvara omanik).

Tulenevalt Ukraina majanduslikult raskest ja poliitiliselt ebastabiilsest olukorrast arendustegevust 2019. aastal ei toimunud. Juhtkonna arvamusele võib ebakindlus Ukrainas jätkuda ka 2020. aastal, kuid sellegipoolest on Ukraina ehitusturg näitamas taastumise märke. Seoses sellega on projekti aktiivne arendamine ka 2020. aastal raskendatud, kuid sobiva turusituatsiooni tekkides ollakse valmis projekti arendamisega jätkama.

Teistesse sidusettevõtetesse (Trigon InvestAG, TJ Berries OÜ) tehtud investeeringute osas ei oma hindamisel kasutatud eeldused olulist mõju Grupi raamatupidamise aastaaruandes kajastatud varade õiglasele väärtusele ja saadud kahjumile.

2.3. Edasilükkunud tulumaks

Tulevikus teenitud kasumite ning tõenäoliste maksukahjumite realiseerumise hindamise aluseks on juhtkond teostanud analüüsid ning prognoosid vastava turu edasise arengu ning tulemuste kohta. Ettevõtte juhtkond on aruande koostamise hetkel seisukohal, et edasilükkunud tulumaksu vara realiseerumine on ebakindel ja seetõttu ei ole edasilükkunud tulumaksuvara finantsseisundi aruandes arvele võetud (vt lisa 22).

2.4. Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete hindamine

Grupp on andnud laene sidusettevõtetele. Grupp jälgib pidevalt sidusettevõtete võimet laenusid tagasi maksta. Grupp hindab nõude alla, kui sidusettevõtete varade maht väheneb sellisele tasemele, mis annab alust arvata, et

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

sidusettevõtted ei suuda oma laenukohustusi täita. Sidusettevõtete vastu olevate pikaajaliste nõuete allahindluse osas vaata informatsiooni lisast 6.

2.5. Ettevõtte vastavus investeerimisettevõtte definitsioonile

Investeerimisettevõtte on (majandus)üksus, mis:

- (a) saab ühelt või mitmelt investorilt rahalised vahendid eesmärgiga osutada sellele investorile (nendele investoritele) investeringute valitsemise teenuseid;
- (b) kinnitab oma investorite(te)le, et tema ärieesmärk on investeerida rahalised vahendid üksnes selleks, et saada kapitali väärtuse kasvust tulenevat tulu, investeerimistulu või mõlemat, ja
- (c) mõõdab ning hindab sisuliselt kõigi oma investeringute tasuvust õiglase väärtuse alusel.

AS Trigon Capital juhatus hindab, et tegemist ei ole investeerimisettevõttega, kuna emaettevõtte ei saa investoritelt vahendeid eesmärgiga osutada sellele investorile investeringute valitsemise teenuseid. Samuti on Trigon Capital AS-il vähe investoreid.

2.6. Tingimuslikud varad ja kohustused

Tingimuslike varade ja kohustuste hindamisel kasutab juhtkond eelnevat kogemust, üldist informatsiooni majandus- ja sotsiaalkeskkonna kohta ning tuleviku sündmuste eeldusi ja tingimusi, mis põhinevad parimatel teadmistel olukorrast. Täiendav info on avaldatud lisas 26.

Traditsioonilise kasumipõhise maksustamise asemel maksustatakse Eestis kasumi jagamist ning seega makstakse tulumaksu dividendide jagamisel. Kooskõlas IAS 12.52A ja 57A ei kajastata jaotuspõhistes maksusüsteemides jooksvat ega edasilükkunud tulumaksukulu jaotamata kasumi osas enne kui kajastatakse dividendide väljamaksekohustus.

Juunis 2020 jõudis IFRS Tõlgendamise Komisjone järeldusele, et IAS 12.52A ja 57A põhimõtted kehtivad ainult emaettevõtte jaotamata kasumile, mitte tütarettevõtete jaotamata kasumile. Tütarettevõtete jaotamata kasumi puhul tuleks järgida IAS12.39-40 põhimõtteid, mille kohaselt tuleks kajastada edasilükkunud tulumaksu, välja arvatud juhul kui on tõenäoline, et lähitulevikus seda kasumit emaettevõttele ei jagata.

Grupi juhtkond analüüsib selle muutuse võimalikku mõju Grupi finantsaruannetele ja kajastab mõju, kui see peaks esinema, 2020. aasta finantsaruandes.

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Oma igapäevases tegevuses puutub Grupp kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa selle äritegevusest. Organisatsiooni võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kogu Grupi kasumlikkusele. Risk on Grupi juhtkonna poolt defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest.

AS Trigon Capital Grupi jaoks on olulisimad riskifaktorid: likviidsusrisk, tururisk, operatsioonirisk, risk, mis on seotud varade või turgude kontsentreerumisega, krediidirisk ja risk, mis on seotud muutustega globaalsetel krediititurgudel.

Grupis on riskijuhtimise aluseks grupiväliste regulatiivsete organite poolt seatud nõuded, üldiste raamatupidamisstandardite ja hea tava jälgimine ning AS-i Trigon Capital Grupi sisemised regulatsioonid ning riskipoliitika. Riskide juhtimine üldisel tasandil sisaldab riskide identifitseerimist, mõõtmist ning kontrollimist. Peamine roll riskide juhtimisel ja riskiprotseduuride kinnitamisel on eelkõige emaettevõtte juhatusel ning nõukogul. Perioodi jooksul oli Grupp kooskõlas grupiväliste regulaatorite poolt seatud nõuetega nii riskide kontsentreerumise kui kapitali adekvaatsuse osas.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Finantsinstrumendid kategooriate järgi:

tuhandetes eurodes

Varad bilansis	Laenud ja nõuded (lisa 5 ja 6)	Õiglasest väärtuses varad läbi kasumiaruande (lisa 8)	Müügiootel (lisa 7)	Kokku
31. detsember 2019				
Müügiootel finantsvarad (Lisa 2.2)	0	0	5	5
Nõuded klientidele ja muud nõuded, va ettemaksed	3 166	0	0	3 166
Õiglasest väärtuses finantsvarad läbi koondkasumiaruande	0	4 788	0	4 788
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 4)	748	0	0	748
Kokku	3 915	4 788	5	8 708
31. detsember 2018				
Müügiootel finantsvarad (Lisa 2.2)	0	0	37	37
Nõuded klientidele ja muud nõuded, va ettemaksed	3 098	0	0	3 098
Õiglasest väärtuses finantsvarad läbi koondkasumiaruande	0	4 817	0	4 817
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 4)	633	0	0	633
Kokku	3 731	4 817	37	8 585
Kohustused bilansis	Muud finantskohutused jääkväärtuses			Kokku
31. detsember 2019				
Saadud laenud (Lisa 11)			3 102	3 102
Võlad hankijatele ja muud võlad (Lisa 12, 14)			468	468
Kokku			3 570	3 570
31. detsember 2018				
Saadud laenud (Lisa 11)			2 238	2 238
Võlad hankijatele ja muud võlad (Lisa 12,14)			303	303
Kokku			2 541	2 541

3.1. Tururisk

Tururisk tuleneb võimalusest, et väärtpaperite või muu vara turuhind või volatiilsus võib muutuda ebasoodsas suunas.

AS Trigon Capital Grupi ettevõtted ei oma aktiivselt kaubeldavat väärtpaperiportfelli, mistõttu tururiski mõju Grupi tegevusele on limiteeritud. Erandina on Pärnu Holdings OÜ investeeringud Nordic Fibreboard AS-i ja Trigon Property Development AS-i, mis on noteeritud Nasdax Tallinn börsi lisanimekirjas ning investeerinud Trigoni Grupi ettevõtete poolt hallatavatesse fondidesse. Grupp on teinud ka pikaajalisi investeeringuid erinevatesse börsil noteerimata omakapitaliinstrumentidesse, mille väärtust mõjutab põhiliselt iga üksiku investeerimisobjekti igapäevase tegevuse edukus, kuid teatud määral ka üldine aktsia- ja rahaturgude liikumine. Lisaks on Grupp investeerinud kinnisvarasse, mille väärtuse muutus avaldab Grupi tulemusele oma mõju. Kinnisvara väärtuse muutus on enim mõjutatud rendihindadest kinnisvara kasutamise perioodil, sarnaste varade üldisest väärtuse muutusest kinnisvaraturul, arenduseks vajaliku krediidi kättesaadavusest ning investorite ootustest projektide tootluse osas.

Enam mõjutab tururisk Gruppi kaudselt. Kuna AS-i Trigon Capital Grupi ettevõtete teenused on tihedalt seotud investeeringutega nn. arenevate turgudega riikidesse (nt Kesk- ja Ida-Euroopa riigid, Balti riigid, Balkanimaad,

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Pärsia lahe riigid jt.), mõjutab Grupi tegevust vastava regiooni börsidel noteeritud väärtpaperite hindade dünaamika – nende tootlus ning volatiilsus – ning vastavate regioonide kinnisvarahindade dünaamika. Kuna Grupi teenused on seotud aktsiate ning aktsiafondide vahendamisega, avaldavad tulemustele olulist mõju hinnaliikumised regiooni aktsiaturgudel ning kinnisvara väärtuse muutumise risk. Samuti mõjutavad kaudselt Grupi tegevust intressirisk ja valuutakursside muutumise risk, kuna neilgi faktoritel on osa investorite aktiivsuse määramisel. Grupi kinnisvaraprojektid on avatud ka poliitilisele riskile.

3.2. Intressirisk

Intressirisk seisneb võimaluses, et intressimäärad muutuvad ebasoodsas suunas.

Grupp on investeerinud intressi teenivatesse ja mitte-teenivatesse laenuõuetesse (vt lisa 5 ja 6), müügiotool finantsvaradesse (vt lisa 7) ja sidusettevõtetesse (vt lisa 8), mille õiglane väärtus sõltub turul valitsevatest intressimääradest. Intressi kandvate varade osakaal finantsseisundi aruandes on suhteliselt väike, mistõttu otsene intressiriski mõju ei ole ettevõtte tegevuse suhtes oluline. Intressi kandvate kohustuste intressirisk on kirjeldatud allpool. AS Trigon Capital Grupp saab mõningast intressitulu arvelduskonto jäägilt ja üleöödeposiididelt, mille määrad sõltuvad üldistest muutustest turuintressimäärades ja ei ole pikaajaliselt fikseeritud. Seisuga 31.12.2019 olid kehtivad intressimäärad järgmised: arvelduskonto 0,01% (2018: 0,01%). Lühiajalisi deposiite eurodes seisuga 31.12.2019 ega 31.12.2018 ei olnud.

Grupi saadud laenud on järgmised:

tuhandetes eurodes

Laen Swedbankist	Maksmiseks 12 kuu jooksul	Maksmiseks peale 12 kuud	Laenude lõpptähtajad	Keskmine sisemine intressimäär
31. detsember 2019	2 157	0	Aprill 2020	4,50%
31. detsember 2018	2 197	0	Aprill 2019	4,50%

2019. aastal Swedbank AS-le makstud intressikulu oli kokku 100 (2018: 97) tuhat eurot (lisa 21). Seisuga 31.12.2019 seisuga on laenu keskmine intressimäär 6 kuu EURIBOR + 4,50% (31.12.2018: 6 kuu EURIBOR + 4,50%). Kui muutuva intressimääraga laenul muutuks intressimäär 10 baaspunkti võrra kõrgemaks/madalamaks, siis seisuga 31. detsember 2019 oleks kõigi teiste muutujate samaks jäämise korral puhaskasum olnud 2 (2018: 2) tuhat eurot suurem/väiksem kõrgema/madalama muutuva pangalaenu intressimäära tulemusel. Bilansipäevajärgselt on Sunny-Trading OÜ laenu tagasimakse tähtaega pikendatud kuni detsembrini 2022 (vt ka lisa 28).

2019. aastal sõlmis Grupp arvelduskrediidilepingu summas 500 tuhat eurot intressiga 3 kuu EURIBOR + 1,95% ja tähtajaga 27. september 2020, millest seisuga 31.12.2019 oli kasutusele võetud 407 tuhat eurot. Bilansipäevajärgselt on antud lepingut pikendatud kuni 28.02.2021 (vt ka lisa 28).

3.3. Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et valuutakursside liikumise tõttu muutub antud valuutas nomineeritud varade või kohustuste väärtus ebasoodsas suunas (vt Valuutapositsioonid lisa 25).

Enamik Grupi varasid ja kohustusi on nomineeritud euros ning seega on valuutarisk mininaalne. Valuutariskile avatud positsioonidest annab ülevaate lisa 25 Valuutapositsioonid.

Vastavalt Venemaa kinnisvaraturu tavadele on kinnisvara hinnad seotud konverteeritavate valuutadega. Sõltuvalt piirkonnast on selleks kas USA dollar (peamiselt Moskvast ja Moskva regioonides) või euro (peamiselt Sankt-Peterburgi piirkonnas). Kuna tehinguid tehakse nende valuutade alusel arvutatud rublas väljendatud hindades, sest varad asuvad Sankt-Peterburgi piirkonnas, on aruandes õiglase väärtuse hindamine läbi viidud eurodes.

3.4. Krediidirisk

Krediidirisk kajastab potentsiaalset kahju, mis tuleneb vastaspoole suutmatusest täita õigeaegselt endale võetud kohustusi Grupi ees. Krediidirisk kaasneb eelkõige järgmiste tehingute ja saldodega: laenu andmine ja laenuõuded, teenuste müük ja nõuded, raha ja raha ekvivalendid pankades.

Krediidiriski vähendab AS Trigon Capital Grupp hoolika tegevuspartnerite valikuga. Grupi suurimad tegevuspartnerid on Grupi poolt valitsetavad või nõustatavad investeerimisfondid ning -ettevõtted, mille

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

tegevusest ja finantsolukorrast on AS Trigon Capital Grupil hea ülevaade. Krediidiriski hindamisel ei määra juhtkond vastaspooltele sisemisi krediitireitinguid ning väliseid krediitireitinguid Trigon Capital Grupi tegevuspartneritele saadaval ei ole, seega kasutatakse krediidiriski hindamisel ületähtaegsete nõuete indikatsiooni. Nõuete krediitkvaliteedi kohta leiab täpsemat infot lisadest 5 ja 6.

Oodatava krediitkahjumi mõõtmiseks rühmitatakse nõuded ostjatele ja lepingulised varad lähtudes krediidiriski ühistest tunnustest ning aegumise perioodist. Oodatavad krediitkahjumi määrad põhinevad viimase 36 kuu kuni 31. detsember 2019 või vastavalt kuni 31. detsember 2018 maksedistsipliinil ning vastavatel perioodidel esinenud ajaloolistel krediitkahjumitel. Ajaloolised kahjumid on korrigeeritud eesmärgiga kajastada jooksvat ning tuleviku informatsiooni, mis puudutab makromajanduslikke faktoreid ning ostjate võimet nõuete maksmiseks.

Ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2019 ja 31. detsembri 2018 (IFRS 9 rakendamise kuupäeval) seisuga oli ebaoluline.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediitkahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2018 ja 31. detsembri 2019 seisuga.

Grupi avatus võimalikule krediidiriskile finantsseisundi aruande päeva seisuga oli 4 286 (31. detsember 2018: 3 731) tuhat eurot, mis sisaldab raha pangas, nõudeid sidustevõtetele ning nõudeid kolmandatele osapooltele. Vaatamata sellele, et kõik nõuded ei ole tähtaegsed, hindab Grupp, et need laekuvad. Alla hinnatud nõuete osas vt lisa 5.

3.5. Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud Grupi võimega lepingulisi kohustusi õigeaegselt täita ning tuleneb varade ja kohustuste tähtaegade erinevustest.

Trigon Capital Grupi likviidsuspositsioon seisuga 31.12.2019:

Kohustused tuhandetes eurodes	Maksmiseks 1-12 kuu jooksul	Maksmiseks 12-36 kuu jooksul
Laenukohustus	2 646	456
Viitvõlad	526	0
Võlad hankijatele	37	0
Muud lühiajalised kohustused	431	0
Maksuvõlad	54	0
KOKKU maksmiseks	3 694	456

Varad eurodes	tuhandetes	Laekuvad/realiseeruvad 1-12 kuu jooksul	Laekuvad/realiseeruvad 12- 36 kuu jooksul
Raha ja pangakontod		748	0
Nõuded ostjatele		1 812	0
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed		72	0
Muud lühiajalised nõuded		191	0
Antud laenud		547	0
Maksude ettemaksed		5	0
Pikaajalised nõuded		0	617
Tagatisdeposiidid		0	0
KOKKU nõuded		3 375	617

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Trigon Capital Grupi likviidsuspositsioon seisuga 31.12.2018:

Kohustused <i>tuhandetes eurodes</i>	Maksmiseks 1-12 kuu jooksul	Maksmiseks 12-36 kuu jooksul
Lühiajaline laenukohustus (lisa 11)	2 238	0
Vütvõlad (lisa 12)	410	0
Võlad hankijatele	63	0
Muud lühiajalised kohustused (lisa 14)	240	0
Maksuvõlad	67	0
KOKKU maksmiseks	3 018	0

Varad <i>tuhandetes eurodes</i>	Laekuvad/realiseeruvad 1-12 kuu jooksul	Laekuvad/realiseeruvad 12- 36 kuu jooksul
Raha ja pangakontod (lisa 4)	633	0
Nõuded ostjatele (lisa 5)	965	0
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed (lisa 5)	89	0
Muud lühiajalised nõuded (lisa 5)	369	0
Antud laenud (lisa 5)	776	0
Maksude ettemaksed (lisa 5)	14	0
Pikaajalised nõuded (lisa 6)	0	988
KOKKU varad	2 846	988

Ülal tabelis on toodud laenukohustus bilansilises väärtuses. Grupi emaettevõtte juhtkonna parima teadmise kohaselt tuleb laenulepingutelt järgneval perioodil tasuda intresse summas 100 (31.12.2018: 99) tuhat eurot ning laenude kehtivad intressimäärad on 6 kuu EURIBOR+4,50% (31.12.2018: 6 kuu EURIBOR+4,50%). Järgneva 12-36 jooksul tuleb juhtkonna parima teadmise kohaselt hetkel kehtivate laenulepingute kohaselt tasuda intresse summas 0 (31.12.2018: 0) tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2019 on Grupi käibekapital negatiivne summas 377 (31.12.2018: 416) tuhat eurot. Osaliselt on see tingitud Grupi ettevõtte Sunny Trading OÜ laenu tähtaaja saabumisest 2020. aastal (31.12.2018: laenu tähtaaja saabumisest 2019. aastal), mistõttu on ligikaudu 2,2 (31.12.2018: 2,2) miljoni eurone laenukohustus kajastatud lühiajalisena. Bilansipäevajärgselt on laenu tagasimakse tähtaega pikendatud kuni 31.12.2022 (vt ka lisa 28).

Grupi likviidsusrisiki juhitakse emaettevõtte tasandil koos teiste Grupi ettevõtetega – selle osaks on rahavoogude prognoosid ja eelarvestamine, kaalutud keskmine varade ja kohustuste kestvuse jälgimine. Grupi poolt antud laenud ja muud nõuded koos kestvusega on kajastatud lisades 5 ja 6 ning finantskohustused lisas 11.

3.6. Muutused globaalsetel finantsturgudel

Investeeringuspiirkonnaga seotud riskid

Grupi investeeringud on seotud Kesk- ja Ida-Euroopaga, mida peetakse kõrgema riskitasemega regiooniks. Tasub tähele panna, et investorite meelsus võib regiooni suhtes kiiresti muutuda ning see omab selgelt mõju Grupi majandustulemustele ja nõuab, et Grupp kohandaks pidevalt omalt poolt pakutavate investeeringutoodete valikut investoritele. 2013. aasta lõpus alanud Ukraina kriis avaldas negatiivset mõju Grupi investeeringutele Ukrainas ja Venemaal. Hetkel on sealne olukord siiski stabiliseerunud, kuid mõlema riigi poliitiline keskkond võib muuta tuleviku ettearvamatuks.

Nendest riskidest lähtuvalt on Grupp pidevalt korrigeerinud oma investeeringutoodete valikut klientidele, laiendanud oma kliendibaasi ning liikunud selgelt tuluallikate diversifitseerimise suunal. Grupp on osaliselt väljunud projektidest, mis omavad suurt avatust Venemaa ja Ukraina riskidele ning plaanib ka edaspidi väljuda vähemperspektiivikatest ja ebalikviidsematest investeeringutest eelkõige Ukrainas ja Venemaal, eeldusel, et saavutatav hind on juhatuse hinnangul mõistlik. Grupp on aktiivselt edasi liikumas uute projektidega regioonides ja valdkondades, kus omatakse kogemust (peamiselt kinnisvara ja põllumajanduse otseinvesteeringud Eestis), mis tooks tulusid ja mis on vähem sõltuvad globaalsete finantsturgude lühiajalisest volatiilsusest.

Juhtkond usub, et on kasutusele võtnud kõik vajalikud meetmed, et tagada Grupi jätkusuutlikkus. Ootamatud negatiivsed sündmused Grupi investeeringute regioonis või globaalsetel finantsturgudel võivad lühiajaliselt negatiivselt mõjutada Grupi tulude baasi, kuid paindlikkus oma kulusid vastavalt muutuvatele oludele vähendada annavad Grupile võimaluse sellistele potentsiaalsete arengutele vajalikus mahus adekvaatselt reageerida.

3.7. Risk, mis on seotud varade või turgude kontsentreerumisega

Antud risk seisneb võimaluses, et teataval sündmusel või asjaolul on ettevõttele eriti ulatuslik mõju, kuna Grupi tegevus või varade või kohustuste väärtus on sõltuv ühest või väikesest hulgast turgudest (näiteks Kesk- ja Ida-Euroopa) või vara liikidest (näiteks aktsiad).

AS-i Trigon Capital Grupi tegevus sõltub olulisel määral Kesk- ja Ida-Euroopa riikides ning Venemaal aset leidvatest arengutest, kuna enamik Grupi tuludest on seotud antud piirkonna investeringute, eriti aktsiafondide ja muude aktsiainvesteringute, nõustamise või haldamisega. Lisaks on Grupp teinud pikaajalisi finantsinvesteringuid piirkonna ettevõtetesse, mille väärtus sõltub lisaks iga ettevõtte spetsiifilistele faktoritele olulises osas ka Kesk- ja Ida-Euroopa riikide ning Venemaa makromajanduste ja poliitilistest arengutest.

Seega on AS-i Trigon Capital jaoks oluline risk, mis on seotud Grupi tegevuse ja varade kontsentreerumisega arenevatele turgudele ning sealhulgas eriti aktsiaturgudele. Riski kontrollimiseks ja maandamiseks kasutatakse portfelli juhtimise teooriaid. Lisaks on AS-i Trigon Capital jaoks oluline risk, mis on seotud Grupi tegevuse ja varade kontsentreerumisega kinnisvarasektoris. Kinnisvaraga seotud riski maandamiseks hajutab Grupp kinnisvaraprojekte geograafiliselt Kesk- ja Ida-Euroopa riikide vahel, mille majanduslik areng on vähese korrelatsiooniga (näiteks Eesti, Horvaatia ja Venemaa). Kinnisvaraga seotud riskide osas vaata ka lisa 2.1 toodud kvantitatiivseid näitajaid.

3.8. Omakapitali riskide juhtimine

Grupi eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Grupi võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks aktsionäride investeringu tootlust kasutades vajadusel võõrkapitali kaasamist otstarbekas ulatuses ning täita omakapitalile kehtestatud nõudeid, nagu need on ette nähtud järelevalveorgani poolt.

Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmine, võib Grupp muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi aktsiaid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Grupp käsitles 2019. aasta bilansipäeva seisuga kapitalina laenukapitali ja omakapitali. Grupi omanikud ega juhtkond ei ole kehtestanud sisemisi omakapitali nõudeid või omakapitalist tulenevaid ootusi tootluse või muude näitajate osas.

3.9. Finantsvarade- ja kohustuste õiglane väärtus

Grupi hinnangul ei erine konsolideeritud finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud varade (lisa 5,6) ja kohustuste (lisa 11) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised, mistõttu juhatuse hinnangul nende bilansiline väärtus on lähedane nende õiglasele väärtustele. Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud õiglasel väärtusel (lisa 2, 8 ja 9). Finantskohustuste õiglane väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil kasutades turu intressimäära, mis on Grupile kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid

<i>tubandetes euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	3	3
Arvelduskonto pangas	745	630
	748	633

Grupi raha ja raha ekvivalendid jagunevad erineva reitinguga pankade (Moody's reitingud) vahel järgmiselt:

<i>tubandetes euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Aa3	742	623
Baa3	3	0
Baa1	0	7
Kassa	3	3
	748	633

Keskmine arvelduskonto intressimäär oli 2019. aasta lõpu seisuga 0,01% (2018. aasta lõpu seisuga 0,01% p.a.).

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjatele	1 812	965
<i>sh Grupi poolt valitsetavatele fondidele (haldus- ja edukustasu ning teenustasud)</i>	<i>1 202</i>	<i>471</i>
<i>sh nõuded muude osutatud teenuste (ettevõtete nõustamine) eest</i>	<i>610</i>	<i>494</i>
Tulevaste perioodide kulude ettemaksed	72	89
Antud laenud	547	776
Muud lühiajalised nõuded	190	369
Ettemaksed	0	0
Maksude ettemaksed	5	14
	2 626	2 213

31.12.2019 seisuga nõuetest ostjatele kogusummas 1 812 tuhat eurot (31.12.2018: 965 tuhat eurot) on üle tähtaja läinud nõudeid summas 702 tuhat eurot (31.12.2018: 609 tuhat eurot). Kuigi klientidel on oluline netovara, on nõudeid 2019 aastal alla hinnatud summas 6 (2018: 4) tuhat eurot. Allahindlused kajastuvad kasumiaruandes Muude ärikulude all, lisa 20.

Nõuete eeldatav laekumine

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
1-6 kuud	1 089	359
6-12 kuu	695	606
	1 784	965

Tulevaste perioodide kulude ettemaksed summas 72 (2018: 89) tuhat eurot sisaldab ettemakseid kindlustuse, rendi- ja reisikulude eest, samuti ettemakseid Finantsinspeksioonile 2020. aasta järelevalvetasude eest.

Seisuga 31.12.2018 oli seotud osapoolle TC Valkeasaari Development Ltd antud laenu summas 1 522 tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 31. detsember 2019. a. Tegemist on netoinvesteeringu osaga, mistõttu ei arvestata laenult intressi. Antud laenule on tehtud 31.12.2018 seisuga allahindlus summas 1 107 tuhat eurot, laenu bilansiline väärtus koos allahindlusega on 31.12.2018 seisuga 415 tuhat eurot. 2018. aastal tühistati varem tehtud allahindlus summas 26 tuhat eurot on kajastatud kasumiaruandes Muude ärituludena (vt lisa 17). 2018. aastal tagastati antud laenu summas 196 tuhat eurot. TC Valkeasaari Development Ltd-le antud laenu sisemine intressimäär on 0%. Kõigi antud lühiajaliste laenude sisemine intress ühtib nominaalse intressiga ja jääb vahemikku 0-12%. 2019. aastal anti laenu osaliselt üle ettevõttele Trigon InvestAG. Seisuga 31.12.2019 on antud laenu Trigon InvestAG OÜ-le summas 528 tuhat eurot, allahindlus on summas 224 tuhat eurot ning laenu bilansiline väärtus on 304 tuhat eurot. 2019. aastal hinnati laenu täiendavalt alla 39 tuhande euro väärtuses, mis on kajastatud Muudes ärikuludes (vt lisa 20).

Kõik nõuded, millest on maha arvestatud allahindlused, on ettevõtte juhtkonna poolt hinnatud laekuvateks lähima 12 kuu jooksul, mistõttu on klassifitseeritud käibevarana. Nõuded seotud osapoolte vastu vt lisa 24.

Aruandeperioodil on antud jooksvalt laenusid summas 17 (2018: 178) tuhat eurot, et lühiajaliselt finantseerida sidusettevõtete majandustegevust ja tagada nende likviidsus. Aruandeperioodil tagastatud laenude summa on 208 (2018: 244) tuhat eurot, mis sisaldab ka eelpool kirjutatud TC Valkeasaari Development Ltd ja Trigon InvestAG OÜ laenu tagastust.

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on kõikide nõuete alusvaluutaks euro.

Lisa 6 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

Pikaajalised nõuded juhtimislepingu alusel seisuga 31.12.2019 kogusummas 617 (2018: 988) tuhat eurot sisaldab juhtimislepingu alusel kogunenud nõustamistasu ning on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades diskonteerimiseks sisemist intressimäära 10% (2018: 15%). Antud nõue kuulub väljamaksmisele peale vastaspoole aktsionäridele nende investeeringu väljamaksmist. 2019. aastal vähendati nõuet 372 (2018: 100) tuhande euro võrra, mis kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna real muud ärikulud (vt lisa 20). Kuna vastaspoolel on väga oluline netovara positsioon, siis ei näe juhtkond nõude mittelaekumises olulist krediidiriski. Juhtkonna hinnangul realiseerub nõue sidusettevõtte vastu etappide kaupa aastate 2024-2025 jooksul.

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on kõikide pikajaliste nõuete alusvaluuta euro.

Lisa 7 Müügioteel finantsinvesteeringud

Müügioteel finantsvarade hindamisel kasutatud väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisa 2.2.1.

<i>tubandetes eurodes</i>	Osaluse %			
	2019	2018	31.12.2019	31.12.2018
Trigon Pirita osad	0,00%	2,52%	0	34
Trigon Venemaa Top Picks Fond	0,11%	0,05%	5	3
Õiglasel väärtuses finantsvarad kokku			5	37

Kõikide müügioteel finantsvarade alusvaluuta on euro.

2019. ja 2018. aastal ei lunastanud AS Trigon Capital fondide osakuid. Fondiosakute ümberhindlusest saadi 2019. aastal kasumit summas 2 (2018: kahjumit summas 1) tuhat eurot. Trigon Pirita OÜ osad müüdi optsioonilepingu raames.

Lisa 8 Sidusettevõtted

Seisuga 31.12.2019 oli Trigon Capital Grupil 8 sidusettevõtet.

<i>tubandetes eurodes</i>	Osaluse %	Soetus-maksumus 31.12.2019	Bilansiline väärtus 31.12.2019	Õiglase väärtuse muutus eelmiste perioodide jaotamata kasumis	Õiglase väärtuse muutus 2019. a. kasumiaruandes
1) Trigon InvestAG OÜ	34,00%	1	1	0	0
2) Pärnu Holdings OÜ	45,18%	812	0	-812	0
3) Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS	14,59%	992	235	-702	-55
4) KMI Partners OÜ	18,93%	3	587	733	-5
5) Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	24,55%	2 683	3 164	642	-161
6) Trigon Mozagri SPV	33,33%	389	0	0	-389
7) Säase Korteriid OÜ	20,86%	65	789	153	571
8) TJ Berries	50,00%	12	12	0	0
Kokku		4 957	4 788	14	-39

Seisuga 31.12.2018 oli Trigon Capital Grupil 8 sidusettevõtet.

<i>tubandetes eurodes</i>	Osaluse %	Soetus-maksumus 31.12.2018	Bilansiline väärtus 31.12.2018	Õiglase väärtuse muutus eelmiste perioodide jaotamata kasumis	Õiglase väärtuse muutus 2018. a. kasumiaruandes
1) TC Valkeasaari Development Ltd*	33,33%	2	2	0	0
2) Pärnu Holdings OÜ	45,18%	812	0	-438	-374
3) Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS	14,59%	992	290	-781	79
4) KMI Partners OÜ	18,93%	3	592	733	0
5) Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	24,55%	2 683	3 325	756	-114
6) Trigon Mozagri SPV	33,33%	389	389	0	0
7) Säase Korteriid OÜ	20,86%	65	218	153	0
8) TJ Berries OÜ	50,00%	1	1	0	0
Kokku		4 947	4 817	423	-409

* Lisaks omakapitali investeeringule on antud laenu summas 528 (2018: 1 522) tuhat eurot (vaata lisa 5), millele on 31.12.2019 seisuga tehtud allahindlus summas 224 (31.12.2018: 1 107) tuhat eurot, seega on antud laenu bilansiline väärtus 304 (31.12.2018: 415) tuhat eurot.

Kõikide sidusettevõtetesse tehtud investeeringute alusvaluuta on euro, välja arvatud investeering Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi summas 3 325 tuhat eurot, mille alusvaluuta on Horvaatia kuna (HRK).

Grupp on sidusettevõtetena kajastanud ka alla 20%-sed investeeringud ettevõtetesse juhul, kui Grupil on lisaks osalusele ka juhtimisleping, mis annab olulise mõju, aga mitte kontrolli.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

1) Trigon InvestAG OÜ on valdusfirma, millele kuulub tütarettevõtte Venemaal, mis tegeleb kinnisvaraga. Eelmisel aruandeaastal oli antud investering läbi Kuproli asuva ettevõtte TC Valkeasaari Development Ltd (vt lisa 2.2.2.).

2) Pärnu Holdings OÜ on valdusfirma, mis omab 59,62%-list osalust AS-is Nordic Fibreboard ja 41,73%-list osalust AS-is Trigon Property Development. 2019. aastal õiglase väärtuse muutusest kasumit ega kahjumit ei saadud, kuna 2018. aastal hinnati ettevõtte väärtus 0 euroni. 2018. aastal õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum summas 374 tuhat eurot oli tingitud Pärnu Holdings OÜ tütarettevõtete turuhinna langusest. (vt lisa 2.2.2.).

3, 4, 5) AS Trigon Capital Grupp omab osalust ja läbi juhtimislepingute olulist mõju järgnevates ettevõtetes (vt ka lisa 2.2.2.).

6, 7, 8) AS Trigon Capital Grupp omas seisuga 31.12.2019 osalust ja läbi juhtimislepingute olulist mõju järgnevates ettevõtetes (vt ka lisa 2.2.2.):

- Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (kinnisvarafond, omab kinnisvara Horvaatias)
- KMI Partners OÜ (omab osalust kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Krillimäe Invest OÜ)
- Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS (omab kinnisvara Ukrainas)
- Trigon Mozagri SPV OÜ (omab osalust Mocotex SA-s, mis tegeleb puuvilla kasvatamisega Aafrikas)
- Säase Korterid OÜ omab kinnisvara Eestis.
- TJ Berries OÜ on alustamas tegevust marjade kasvatamise alal.

Õiglase väärtuse muutused sidusettevõtetes on kajastatud kasumiaruandes real "Sidusettevõtete ümberhindlus" summas -39 (2018: -409) tuhat eurot. Sidusettevõtete väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisas 2.2.1.

Sidusettevõtete finantsandmed seisuga 31.12.2019:

Sidusettevõtte tuhandetes eurodes	Käibe- vara	Põhi- vara	Varad kokku	Lühiaja- lised kohustu- sed	Pikaaja- lised kohustu- sed	Kohus- tused kokku	Oma- kapital	Aktisia- /osa- kapital	Tulud 2019	Kulud 2019	Tulu- maksu eelne kasum/ - kahjum 2019	Kasum /- kahjum 2019
Trigon InvestAG OÜ	2	1,084	1,086	0	1,083	1,083	3	2	5	-4	1	1
Pärnu Holdings OÜ	2,453	8,388	10,841	9,422	271	9,693	1,147	229	14,074	-15,243	-1,169	-1,169
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	3	14,700	14,703	1,814	0	1,814	12,889	0	0	-656	-656	-656
Trigon Hartwall Ukrainian Property AS	72	2,241	2,313	701	0	701	1,612	146	0	-532	-532	-532
KMI Partners OÜ	3,071	4,193	7,264	1,262	0	1,262	6,002	13	1,551	-1,593	-42	-42
Trigon Mozagri SPV OÜ	0	0	0	0	0	0	0	8	0	-1,147	-1,147	-1,147
Säase Korterid OÜ	280	7,000	7,280	151	3,344	3,495	3,785	13	8,029	-5,180	2,849	2,849
TJ Berries OÜ	0	24	24	0	0	0	24	3	0	0	0	0

Sidusettevõtete finantsandmed seisuga 31.12.2018:

Sidusettevõtte tuhandetes eurodes	Käibe- vara	Põhi- vara	Varad kokku	Lühiaja- lised kohustu- sed	Pikaaja- lised kohustu- sed	Kohus- tused kokku	Oma- kapital	Aktisia- /osa- kapital	Tulud 2018	Kulud 2018	Tuluma- ksu eelne kasum/ - kahjum 2018	Kasum /- kahjum 2018
TC Valkeasaari Development Ltd	139	3 594	3 733	161	1 945	2 106	1 627	2	485	-137	348	348
Trigon Wood OÜ	3 531	8 153	11 684	5 108	4 322	9 430	2 254	229	14 813	-15 863	-1 050	-1 050
Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I	3	15 200	15 203	1 658	0	1 658	13 545	0	0	-151	-504	-504
Trigon Hartwall Ukrainian Property AS	65	2 506	2 571	587	0	587	1 984	146	19	-169	-150	-150
KMI Partners OÜ	3 131	4 119	7 250	1 206	0	1 206	6 044	13	154	-197	-43	-43
Trigon Mozagri SPV OÜ	1	1 144	1 145	0	0	0	1 145	8	0	-1	-1	-1
Säase Korterid OÜ	4 350	0	4 350	3 413	0	3 413	936	13	35	-59	-24	-24
TJ Berries OÜ	3	0	3	0	0	0	3	3	0	0	0	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringult saadud renditulu (lisa 10)	96	65
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-57	-67
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	39	-2

Aruandeperioodil toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

<i>tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Saldo perioodi alguses	11 491	11 280
Soetamine	1	1
Jagunemise käigus üle antud	-484	0
Kursimuutuse mõju	327	-348
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	-327	558
Saldo perioodi lõpus	11 008	11 491
s.h. kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtuses	10 828	11 311
s.h. kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil	180	180

Seisuga 31.12.2019 on renditulu teenivate kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus 3 261 (2018: 3 261) tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2019 on kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud eelnevatel perioodidel soetatud 5 (2018: 5) korterit Tallinna vanalinnas, Raplamaal asuv Härgla mõis (kõik eelnevad Eestis), maa Rae vallas Harjumaal ja maa Tosnos (St. Peterburgi lähedal, Venemaal).

2018. aastal tehti parendustöid kogusummas 1 tuhat eurot. 2019. aastal parendustöid ei tehtud.

Kinnisvarainvesteeringute (v.a Härgla mõis) ümberhindluse võeti aluseks juhtkonna hinnang antud objekti turuväärtuse kohta. Turuväärtus on leitud juhtkonna poolt kas diskonteeritud rahavoo meetodil või võrreldavate turutehingute meetodil (lisa 2.1).

Härgla mõis on seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 kajastatud soetusmaksumuses, millele on juhtkonna hinnangu alusel tehtud 2009. aastal 50% allahindlus kogusummas 180 tuhat eurot, vastavalt üldistele kinnisvaraturu trendidele sarnaste kinnisvaraobjektide osas. Kuna sõltumatu hindaja ega ka juhtkond ei olnud võimelised hindama turuväärtust sarnaste turutehingute puudumise tõttu, kasutatakse soetusmaksumust, millest on maha arvatud allahindlused. Täiendavat allahindlust 2019. ega 2018. aastal juhtkonna hinnangul teha vaja ei ole, samuti puudub juhtkonna hinnangul alus allahindluse tühistamiseks.

31.12.2019 seisuga oli Grupile kuuluvatele Tallinna vanalinna korteritele seatud ühishüpoteek summas 3 298 (31.12.2018: 3 298) tuhat eurot AS-st Swedbank võetud laenu tagatiseks (lisa 11). Tagatiseks panditud korterite bilansiline maksumus oli 31.12.2019 seisuga 3 261 (2018: 3 261) tuhat eurot.

31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga ei olnud ettevõtte sõlminud tehinguid, millega seonduks tulevikukohustusi seoses kinnisvarainvesteeringutega.

Kinnisvarainvesteering	31.12.2019	31.12.2018	Neto kasum / (kahjum)
<i>tuhandetes eurodes</i>			2019
Maa Tosnos	2 000	2 000	-327
Maa Rae vallas	5 567	6 050	0
Tallinna Vanalinna korterid	3 261	3 261	0
Härgla Mõis	180	180	0
Kokku	11 008	11 491	-327

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on kõikide kinnisvarainvesteeringute alusvaluutaks euro.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Lisa 10 Kasutusrent

Seoses IAS 16 esmakordse rakendamisega alustas Grupp 01.01.2019 pikaajalise rendilepingu kajastamist kasutusõiguse rendina (vt lisa lisa 11).

Grupp rendib ise kasutusrendi tingimustel kontoripindasid.

tuhandetes eurodes

	2019	2018
Perioodi jooksul arvestatud kontoripinna kasutusrendi makseid	457	507
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	2	607
s.h kuni 1 aasta	2	566
2-5 aastat	0	41

Kasutusrendi tingimustel oli 2019. aasta jooksul välja renditud 5 (2018: 5) Tallinna vanalinnas asuvat korterit. Saadud kasutusrendi tulu oli 96 (2018: 65) tuhat eurot. Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 9.

2008. aastal sõlmis ettevõtte rendilepingu uute kontoriruumide rendile võtmiseks ning uued ruumid võeti kasutusele 2. veebruaril 2009. Rendileping oli sõlmitud 10 aastaks ja kehtis 2019. aasta lõpuni. 2017. aasta augustis andis Grupp varemrenditud kontoripinna allrendile kuni rendilepingu lõppemiseni.

2017. aastal sõlmiti uus kontori rendileping 3 aastaks. Antud rendileping muutub 2020. aasta juulis tähtajatuks võimalusega mõlemapoolselt leping lõpetada 6 kuulise etteteatamisega. Alates 01.01.2019 on antud rent kajastatud kasutusõiguse rendina (lisa 11).

2019. aasta lõpus ei ole Grupil pikaajalisi rente, mis vastavalt IAS 16-le tuleks kajastada

Lisa 11 Laenukohustused

Lühiajaline laen summas 2 157 (2018: 2 197) tuhat eurot koosneb AS Trigon Capital Gruppi kuuluva OÜ Sunny-Trading poolt Swedbankist võetud laenust, mille tagasimakse tähtaeg bilansipäeval on 30.04.2020 ning mille tagatiseks on seatud ühishüpoteek OÜ Sunny-Tradingule kuuluvatele Tallinna Vanalinna korteritele (lisa 9). OÜ Sunny-Trading laenu intressiks on 6 kuu EURIBOR+4,50% (seisuga 31.12.2017 6 kuu EURIBOR+4,50%), mis on ka laenu sisemine intressimäär, kuna olulisi tehingukulusid lepingu sõlmimisel ei kaasnenud) ning laenu lõplik tagasimakse tähtaeg bilansipäeval on 30.04.2020.

Lisaks võttis Grupp 2017. aastal lühiajalist laenu summas 41 tuhat eurot, mille tagasimaksetähtaeg oli 31.05.2019 ja intress 0%. Laenu arvestusvaluuta on EUR (lisa 24). Antud laenu pikendati 2019. aastal kuni 31.05.2020 ning laenu intressiks määrati 4%.

2019. aastal võttis Grupp lühiajalist laenu summas 115 tuhat eurot, mille tagastas samal aastal. Laenu intress oli 12%. 2019. aastal sai Grupi tütarettevõtte intressita laenu summas 456 tuhat eurot. Laenu tagasimaksetähtaeg on 31.12.2021.

2019. aastal sõlmis Trigon Capital AS arvelduskrediidi lepingu summas 500 tuhat eurot. Lepingu tähtaeg on 27.09.2020. Antud laenu alusvaluuta on EUR ja intress on 3 kuu EURIBOR+1,95%. Seisuga 31.12.2019 oli arvelduskrediidist kasutusele võetud 407 tuhat eurot. Bilansipäevajärgselt on seda lepingut pikendatud kuni 28.02.2021.

Bilansipäevajärgselt on Sunny-Trading OÜ laenu tagasimakse tähtaeg pikendatud kuni 31.12.2022, arvelduskrediidi lepingut kuni 28.02.2021 ja lühiajalist laenu summas 41 tuhat eurot kuni 31.05.2021 (vt lisa 28).

Seoses IAS 16 esmakordse rakendamisega alustas Grupp 01.01.2019 pikaajalise rendilepingu kajastamist kasutusõiguse rendina ning võttis üles rendikohustuse summas 110 tuhat eurot, millest 2019. aastal tasuti 69 tuhat eurot.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Informatsioon laenukohustuste muutuste kohta:

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	Arvestatud intress	Makstud intress	Saadud laen	Makstud põhiosa	31.12.2019
Lühiajaline pangalaen	2 197	100	-100	0	-40	2 157
Arvelduskrediit	0	3	-3	407	0	407
Muud laenud	41	2	-1	571	-115	497
Rendikohustus	0	2	-2	110	-69	41
	2 238	107	-106	1 088	-224	3 103

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2017	Arvestatud intress	Makstud intress	31.12.2018
Lühiajaline pangalaen	2 197	97	-97	2 197
Muud laenud	41	0	0	41
	2 238	97	-97	2 238

Lisa 12 Viitvõlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Preemiariserv	395	273
Muud viitvõlad	110	116
Võlad töötajatele	5	3
Puhkusetasude kohustus	16	18
Kokku viitvõlad	526	410

Lisa 13 Eraldised

Lühiajaline provisjoni summas 57 (2018: 244) tuhat eurot on moodustatud lepinguliste tulevaste perioodide kulude ning kahjumliku lepingu katteks.

Lisa 14 Muud lühiajalised kohustused

Muude lühiajaliste kohustustena summas 431 (2018: 240) tuhat eurot on kajastatud Trigon Capital Gruppi kuuluva AS-i Trigon Asset Management poolt hallatavate fondide järelemüügitasud.

Kohustused seotud osapoolte ees on avalikustatud lisa 24.

Lisa 15 Omakapital

Seisuga 31.12.2019 jagunes AS Trigon Capital aktsiakapital 225 824 (31.12.2018: 247 780) võrdseks nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega 0.70 eurot ning kogu aktsiakapital oli 158 (31.12.2018: 173) tuhat eurot. Kogu aktsiakapital on sisse makstud.

2019. aastal tühistati 21 956 oma aktsiat. 2018. aasta jooksul aktsiate arvus muudatusi ei ole tehtud.

Põhikirja järgi on AS-i Trigon Capital aktsiakapitali minimaalsuuruseks 88 tuhat eurot ja maksimaalsuuruseks 353 tuhat eurot.

Kohustuslikku reservkapitali on eraldisi tehtud kogusummas 13 tuhat eurot, millest ei saa teha väljamakseid omanikele.

Aruandeaastal maksis Grupp dividende summas 648 tuhat eurot (2018: 594 tuhat eurot).

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

AS Trigon Capital aktsionärid:

		31.12.2019			31.12.2018		
	Asukohamaa	Aktsiate arv	Aktsia-kapital	Osalus %	Aktsiate arv	Aktsia-kapital	Osalus %
Joakim Helenius Trust Managers Limited	Küpros	225,824	158	100.00	225,824	158	100.00
Oma osad		-	-	-	21,956	15	-
Kokku		225,824	158	100.00	247,780	173	100.00

Võimalikku dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks on kirjeldatud lisa 22.

Lisa 16 Müügitulu

<i>tubandetes eurodes</i>	2019	2018
Mandaadi alusel teise fondivalitseja fondi investeringute juhtimistasud	2,340	1802
Edukus-, väljalaske- ja tagasivõtmistasud	547	3
Rent	404	401
Investeeringute nõustamine	300	388
Valitsemistasud	87	694
Müügivahendus	54	45
Muud teenused	27	32
Kokku müügitulu	3,759	3,365

Tasud erinevate investeringute nõustamisest summas 300 (2018: 388) tuhat eurot sisaldavad tasusid mitmesuguste ettevõtete juhtimisest ja nõustamisest (vt lisa 8).

Tulud ettevõtete nõustamisest geograafiliste piirkondade lõikes:

<i>tubandetes eurodes</i>	2019	2018
Eesti	763	1,455
Muud Euroopa riigid	2,996	1,910
Kokku müügitulu	3,759	3,365

Lisa 17 Muud äritulud

Muude ärituludena on 2019. aastal kajastatud kahjumliku lepingu reservi muutus summas 140 tuhat eurot. 2018. aastal on muude ärituludena kajastatud kahjumliku lepingu reservi muutus summas 104 tuhat eurot, eraldise tühistamine summas 40 tuhat eurot ja sidusettevõtte laenu allahindluse tühistamine summas 25 tuhat eurot (lisa 5).

Lisa 18 Tööjõukulud

Seisuga 31.12.2019 töötas kontsernis 22 inimest (seisuga 31.12.2018: 22 inimest).

<i>tubandetes eurodes</i>	2019	2018
Palgakulu	634	617
Sotsiaalmaksud	215	197
Arvestatud preemia (sh sotsiaalmaks)	320	198
Erisoodustused	40	39
Muud kompensatsioonid	4	4
Kokku tööjõukulud	1,213	1,055

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

AS Trigon Capital Grupi võtmeisikutele makstud tasud
tubandetes eurodes

Makstud töötasud ja preemiad:

Nõukogu ja juhatuse liikmetele (Lisa 26)

Kokku

	2019	2018
	161	148
Kokku	161	148

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

tubandetes eurodes

Müügikulud
Rendi- ja kommunaalkulud
Konsultatsioonikulud
Side- ja kommunikatsioonikulud
Kulud ärireisidele
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud
Kindlustuskulud
Õigusabi
Kontoritehnika ja -vahendid
Muud kulud
Kokku mitmesugused tegevuskulud

	2019	2018
Müügikulud	479	540
Rendi- ja kommunaalkulud	606	600
Konsultatsioonikulud	38	79
Side- ja kommunikatsioonikulud	65	64
Kulud ärireisidele	52	48
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	43	46
Kindlustuskulud	32	26
Õigusabi	15	23
Kontoritehnika ja -vahendid	11	20
Muud kulud	100	81
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1,441	1,527

Lisa 20 Muud ärikulud

Kahjum nõude tühistamisest
Antud laenude ja nõuete allahindlused (lisa 5, 6)
Ettemaksete mahakandmine
Kokku muud ärikulud

	2019	2018
Kahjum nõude tühistamisest	200	0
Antud laenude ja nõuete allahindlused (lisa 5, 6)	454	29
Ettemaksete mahakandmine	0	163
Kokku muud ärikulud	654	192

2019. aastal hinnati alla nõudeid tütarettevõtja poolt valitsetavate fondide vastu summas 10 (2018: 4) tuhat eurot ja nõudeid juhtimislepingu alusel 200 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot), muid nõudeid hinnati alla summas 72 tuhat eurot (2018: 23 eurot). Juhtimislepingu alusel hinnati 2019. aastal nõuet alla 372 (2018: 0) tuhat eurot.

2018. aastal kanti maha ettemaks summas 163 tuhat eurot, mis oli tehtud maa soetamiseks, kuid Grupp otsustas maatükki mitte soetada ning ettemaks ei kuulunud lepingujärgselt tagastamisele.

Lisa 21 Intressi- ja muud finantskulud

tubandetes eurodes

Intressikulud
Muud finantskulud
Kokku intressi- ja muud finantskulud

	2019	2018
Intressikulud	106	97
Muud finantskulud	4	0
Kokku intressi- ja muud finantskulud	110	97

Intressi- ja finantskulud sisaldavad intressikulusid Swedbankile summas 100 (2018: 97) tuhat eurot.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Lisa 22 Tulumaks

Vastavalt Eestis kehtivale tulumaksuseadusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt välja kuulutatud dividendid, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud ja millal need tegelikult välja makstakse.

Grupi vaba omakapital oli 31.12.2019 seisuga 14 177 (2018: 15 030) tuhat eurot. Bilansipäeva seisuga eksisteerinud vabast omakapitalist oli omanikele võimalik netodividendidenä välja maksta 11 342 (2018: 12 042) tuhat eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 835 (2018: 2 988) tuhat eurot. Väljaspool Eestit asuvatel tütarfirmadel ei eksisteerinud tulumaksukohustust eelmistel perioodidel saadud kahjumite edasikandumise tõttu.

Aruandeaastal maksis Grupp tulumaksu dividendidelt 186 (2018: 192) tuhat eurot.

Grupi väljaspool Eestit asuvate tütaretevõtete edasikantavad maksukahjumid ettevõtete lõikes:

Trigon Capital d.o.o.	
Edasikantav maksukahjum seisuga 31.12.2018	-257
Majandusaasta kahjum enne tulu maksustamist	-33
Mittetmaksustatavate tulude ja kulude mõju	0
Tulumaksu aegumine	85
Edasi kantav maksukahjum seisuga 31.12.2019	-205
Maksimaalne lubatud kahjumi edasikandmise aeg	5 aastat
Aegumistähtaeg	2020-2024
Tulumaksu määr %	12 ja 18

Edasikantavate maksukahjumite suhtes ei ole kajastatud edasilükkunud tulumaksu vara, kuna selle realiseerumise suhtes eksisteerib ettevõtte juhtkonna hinnangul piisav ebakindlus.

Lisa 23 AS Trigon Capital tütaretevõtted

Asukoha- maa		2019				Trigon Capital osalus %
		Osaluse %		Mittekontrolliva osapoole kasum		2018
Eesti		Trigon Capital	Mitte- kontrolliv osapool	2019	seisuga 31.12.2019	Emaettevõte
AS Trigon Property Advisors	Eesti	100.00	-	-	-	100.00
Trigon Capital d.o.o.	Horvaatia	100.00	-	-	-	100.00
Sunny-Trading OÜ	Eesti	100.00	-	-	-	100.00
Trinsect Solutions OÜ	Eesti	100.00	-	-	-	100.00
Trigon Asset Management AS	Eesti	61.00	39.00	482	342	61.00
Trigon KMI Holding OÜ	Eesti	57.64	42.36	-2	248	57.64
Trigon Ventures OÜ	Eesti	77.30	22.70	-	-	77.30
Logistic Park Tosno ooo*	Venemaa	77.30	22.70	-	-	77.30
Trigon InvestAG OÜ**	Eesti	34.00	-	-	-	67.00
Rosamil OÜ	Eesti	54.39	45.61	-7	2 371	50.04
TC Logistic Ltd	Küpros	-	-	-	-	77.30

*Logistic Park Tosno OOO on TC Logistic Ltd tütaretevõte.

** Trigon InvestAG OÜ osalusest müüdi 2019. aastal osa ära ning seega ei ole selle näol tegemist enam tütaretevõttega.

Trigon Property Advisors tegeleb kinnisvaraalse nõustamisega.

Trigon Capital d.o.o. tegeleb kinnisvaraga Horvaatias.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

OÜ Sunny-Trading omab kinnisvarana kortereid Tallinna vanalinnas ning tegeleb nende korterite haldamise ja rendile andmisega.

2018. aastal asutatud Trinsect Solutions OÜ ettevõtte tegeleb putukatest erinevate looma- ja kalatoitude väljatöötamisega.

AS Trigon Asset Management on litsentseeritud fondivalitseja ning valitseb investeerimisfonde ja Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi ning osutab muid fondivalitsejatele lubatud investeerimisteenuseid.

Trigon KMI Holding OÜ on holdingettevõtte, mis omab 18,93% osalust KMI Partners OÜ-s ja millele omakorda kuulub 51% Krillimäe Invest OÜst, mis tegeleb kinnisvara arendamisega.

Rosamil OÜ arendab kinnisvara Harjumaal, Rae vallas.

Trigon Ventures OÜ omab läbi oma tütarettevõtte maad Peterburgi lähedal ning tegeleb selle arendamisega.

TC Logistics Ltd oli Trigon Capitali tütarettevõtja, kuid 2019. aastal müüs ära oma osaluse Venemaal maad omavas ettevõttes Trigon Ventures OÜ-le ning peale seda müüs Trigon Capital osaluse TC Logistics Ltd-s.

Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaruandes osapooli, kes omavad Grupi üle olulist kontrolli või mõju Grupi tegevusele, finants- või juhtimisotsustele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust. Olulist kontrolli omavaks osapoolteks loetakse Joakim Helenius Trust Managers Ltd.

Grupp loeb enda tegevuse suhtes seotud osapoolteks Trigon Capital Grupi omanikke, sidusettevõtteid, Grupi ettevõtete juhtorganitesse kuuluvad isikuid ning neid töötajaid, kes omavad olulist mõju ettevõtte finants- ja äritegevuse otsuste üle, eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja ettevõtteid, mida nad kontrollivad. Seotud osapoolteks loetakse lisaks veel Grupi tütarettevõtte AS Trigon Asset Management poolt valitsetavaid fonde ja ettevõtteid, milles Grupil on oluline mõju läbi osaluse ja juhtimislepingu ning seega omab olulist mõju nende ettevõtete finants- ja äritegevuse otsuste üle ning mis sellest tulenevalt on käesolevas aruandes käsitletud sidusettevõtetena.

Emaettevõtte nõukogu liikmetega ja/või aktsionäridega seotud tehingud

AS Trigon Capital Grupp 2019. ja 2018. aastal konsultatsiooniteenuseid emaettevõtte nõukogu liikmete ja aktsionäridega seotud ettevõtetelt ei ostanud. Muid kompensatsioone nõukogu liikmetele 2019. ega 2018. aastal ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele makstud tasud on avaldatud lisa 18.

Tütarettevõtete poolt valitsetavad fondid ja juhitud investeringud

Trigon Capital Grupp sai AS-i Trigon Asset Management poolt valitsetavatest fondidest valitsemis-, edukus-, väljalaske- ja tagasivõtmistasusid ning investeringute juhtimistasusid 2019. aastal kokku summas 2 974 (2018: 2 601) tuhat eurot, millest seisuga 31. detsember 2019 oli laekumata 1 503 (31.12.2018: 603) tuhat eurot.

Laenud seotud osapooltele

AS Trigon Capital on andnud sidusettevõttele Trigon InvestAG seisuga 31.12.2019 pikaajalist laenu summas 528 (2018: 0) tuhat eurot. Seisuga 31.12.2019 on laenule tehtud allahindlus summas 224 (2018: 0) tuhat eurot. 2019. aastal tagastati laenu summas 73 (2018: 0) tuhat eurot (vt lisa 5). Seisuga 31.12.2018 oli antud laenu summas 1 522 tuhat eurot antud ettevõttele TC Valkeasaari Development Ltd, kes selle 2019. aastal andis üle Trigon InvesAG OÜ-le 31.12.2018 seisuga oli laenule tehtud allahindlus summas 1 107 tuhat eurot. 2018. aastal tagastati laenu summas 196 tuhat eurot.

AS Trigon Capital Grupi juhtkonna liikmetele makstud tasud

2019. aastal maksti AS Trigon Capital Grupi juhtkonna liikmetele tasusid 161 (2018: 148) tuhat eurot. Lepingulisi potentsiaalseid lahkumishüvitisi juhtkonna liikmetele ei ole (vt lisa 18).

Lisa 25 Valuutaposisioonid

31. detsember 2019. seisuga välisvaluutas nomineeritud varad ja kohustused on tabelis toodud vastavates EUR ekvivalentides kasutades finantsseisundi aruande päeva kurssi.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	EUR	HRK	RUB
	EUR	EUR	EUR	EUR
VARAD				
<u>Käibevard</u>	3 375	3 223	116	36
Raha ja pangakontod	748	745	0	3
Nõuded ja ettemaksed	2 627	2 478	116	33
<u>Põhivara</u>	16 450	13 286	3 164	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4 793	1 629	3 164	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	617	617	0	0
Kinnisvarainvesteeringud	11 008	11 008	0	0
Materiaalne põhivara	32	32	0	0
VARAD KOKKU	19 825	16 509	3 280	36
KOHUSTUSED				
<u>Lühiajalised kohustused</u>	3 751	3 676	42	33
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustused	1 105	1 030	42	33
Lühiajalised laenud	2 646	2 646	0	0
<u>Pikaajalised kohustused</u>	456	456	0	0
Pikaajalised laenud	456	456	0	0
KOHUSTUSED KOKKU	4 207	4 132	42	33
Avatud valuutaposisioon	15 618	xxx	xxx	xxx

31. detsember 2018. seisuga välisvaluutas nomineeritud varad ja kohustused on tabelis toodud vastavates EUR ekvivalentides kasutades finantsseisundi aruande päeva kurssi.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	EUR	HRK	RUB
	EUR	EUR	EUR	EUR
VARAD				
<u>Käibevard</u>	2 846	2 705	98	43
Raha ja pangakontod	633	626	0	7
Nõuded ja ettemaksed	2 213	2 079	98	36
<u>Põhivara</u>	17 360	14 034	3 326	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4 854	1 529	3 325	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	988	988	0	0
Kinnisvarainvesteeringud	11 491	11 491	0	0
Materiaalne põhivara	27	26	1	0
VARAD KOKKU	20 206	16 739	3 424	43
KOHUSTUSED				
<u>Lühiajalised kohustused</u>	3 262	3 223	7	32
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustused	1 024	985	7	32
Lühiajalised laenud	2 238	2 238	0	0
KOHUSTUSED KOKKU	3 262	3 223	7	32
Avatud valuutaposisioon	16 944	xxx	xxx	xxx

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 olid Grupi varad kolmes erinevas valuutas: eurodes, Horvaatia kunades ja Venemaa rublades ning kohustused eurodes, Horvaatia kunades ja Venemaa rublades. Kui eelpool nimetatud välisvaluutade vahetuskursid oleksid olnud seisuga 31.12.2019 euro suhtes 10% kõrgemad, siis Grupi varade maht oleks olnud suurem 15 (31.12.2018: 14) tuhat eurot ning 2019. aasta tulemus 7 (2018: 10) tuhande euro võrra suurem. Kui vahetuskursid oleksid aga euro suhtes olnud 10% madalamad, siis Grupi varade maht oleks kahanenud 15 (31.12.2018: 14) tuhande euro võrra ja 2019. aasta tulemus oleks 7 (2018: 10) tuhande euro võrra väiksem.

Lisa 26 Tingimuslikud kohustused ja varad

Maksurevisjoni võimalik mõju

Maksuhaldur ei ole aastatel 2018–2019 Grupis läbi viinud maksurevisjoni. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Välismaal asuvate tütarettevõtete eelmiste perioodide kahjumilt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus on avalikustatud lisa 22.

Trigon Capital AS on oma tütarettevõtetele Sunny-Trading OÜ garanteerinud anda täiendavalt laenu vajalik summas katmaks selle tegevuskulud ja kohustused.

Aruande esitamise perioodiks on AS-il Trigon Asset Management pooleli kaks kohtuasja Olympic Entertainment Group AS-iga:

1) Olympic Entertainment Group AS-i hagi aktsiaseltsi Trigon Asset Management vastu 16.3 mln eurot kahju hüvitamiseks. Tegemist on OEG poolse vastuhagiga Trigon Asset Management poolt esitatud hagile aktsionäride üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamiseks. Juhul, kui kohus peaks hagiotsustada või täielikult rahuldama, kohustuks Trigon Asset Management AS väljamõistetavast summast kandma 14,08% suuruse osa vastavalt OEG teiste institutsionaalsete investoritega sõlmitud koostöölepingule. Bilansipäeval ei pea AS Trigon Asset Management OEG nõude rahuldamist tõenäoliseks. Bilansipäevajärgselt on kohus otsustanud mitte rahuldada OEG hagi (lisa 28) ning vaatamata sellele, et OEG-l on võimalus otsus edasi kaevata, ei pea AS Trigon Asset Management OEG nõude rahuldamist tõenäoliseks.

Trigon Asset Management juhtkond, võttes arvesse muuhulgas välise õigusnõustaja hinnangut OEG vastuhagi perspektiivikusele, on seisukohal, et OEG esitatud vastuhagist ei tulene AS'ile Trigon Asset Management tulevikus olulisi ressursside väljaminekuid ning hindab, et vastuhagi jäetakse kohtu poolt rahuldamata. Sellest tulenevalt ei ole Trigon Asset Management käesolevas finantsaruandes kajastanud hagist tulenevat eraldist, kuna peab hagi realiseerumise tõenäosust väga madalaks.

Tingimuslikud varad

2) Avaldus Olympic Entertainment Group AS aktsionäridele õiglase hüvitise määramiseks. Tegemist on hagita menetlusega, milles kohus kaasab avaldajatena menetlusse kõik OEG väikeaktsionärid, kellelt võeti aktsiad üle kohustusliku ülevõtmispakkumise käigus oktoobris 2018. AS Trigon Asset Management esindab nimetatud hagi muuhulgas ka enda poolt juhitavaid fonde. Antud menetlusel puudub negatiivne mõju ASi Trigon Asset Management finantsaruandele.

OEG üldkoosolekul kinnitati otsus kiita heaks OEG vähemusaktsionäridele kuuluvate aktsiate ülevõtmine Odyssey Europe AS poolt rahalise hüvitise vastu summas 1,40 EUR aktsia kohta. Kohtusse 11.01.2019 saadetud avaldus on esitatud väikeaktsionäride õiguste kaitseks ning OEG aktsiate eest õiglase hüvitise saamiseks. Avaldajad, sh Trigon Asset Management AS, leiavad, et 1,40 EUR aktsia kohta on selgelt ebaõige ja liiga madal väärtus. Rahaline mõju Trigon Asset Management'ile seisneb advokaadibüroo kuludes kokku umbkaudu 20 000 eurot, mis jäävad aga enamuses Trigon – New Europe Fund kanda. Kui avaldus aga lõpptulemusena rahuldatakse ja kohus määrab kõrgema hüvitise, siis eelduslikult kohustub OEG hüvitama kõik avaldajate menetluskulud.

Lisa 27 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2019 on Grupi käibekapital negatiivne summas 377 tuhat eurot. Negatiivse käibekapitali põhjustab grupi laenulepingu tähtaja saabumine 2020. aastal. Bilansipäevajärgselt on antud laenu pikendatud kuni 31.12.2022 (lisa 28). Grupi juhtkond usub, et negatiivne käibekapital ei tekita Grupile probleeme, kuna vajadusel saab Grupp realiseerida osaliselt Grupile kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

Lisa 28 Bilansipäevajärgsed sündmused

Käesoleva aruande kinnitamise ajaks on pikendatud Sunny-Trading OÜ Swedbankist saadud laen summas 2 157 tuhat eurot tähtajani 31.12.2022 (vt ka lisa 3.2.) ja arvelduskrediiti summas 500 tuhat eurot tähtajani 28.02.2020.

Käesoleva aruande kinnitamise ajaks on müüdud sidusettevõtte Pärnu Holdings OÜ.

30. novembril 2020. aastal otsustas kohus mitte rahuldada Olympic Entertainment Group AS-i hagi aktsiaseltsi Trigon Asset Management vastu 16.3 mln eurot kahju hüvitamiseks (lisa 26).

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja nende majandustegevusele. Grupp käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Peamiselt hindame, et Grupi tegevusele omavad mõju järgnevad aspektid:

- a) viirusepuhangu algus mõjutas negatiivselt finantsturgusid ning ka peale mõningast taastumist jäi olukord finantsturgudel ebakindlaks;
- b) kinnisvarasektoris on kliendid ettevaatlikumad ning seega võib kinnisvara tehingute aktiivsus langeda, mis võib mõjutada negatiivselt kinnisvara hindasid;
- c) pikaajaliselt väljarenditava elamukinnisvara pakkumiste arv suureneb seoses turistide hulga vähenemisega ning seeläbi võivad langeda väljarenditavate korterite üürihinnad.

Kuna olukord on endiselt ebakindel ja raskesti prognoositav, ei oska Grupp hinnata Covid-19 lõpliku mõju Grupi finantstulemustele, küll aga on tänaseks päevaks selgunud, et mõju on olnud kardetust väiksem.

Lisa 29 Lisainfo emaettevõtte kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamiseseadusele on esitatud konsolideerimisgrupi emaettevõtte esmased finantsaruanded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades. Emaettevõtte aruande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid nagu konsolideeritud aruande juures, v.a. tütar- ja sidusettevõtete kajastamisel, mida on emaettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksumuse meetodil vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded” nõuetele. Soetusmaksumuse meetodi kasutamisel kajastatakse investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud allahindlused vara väärtuse vähenemise korral.

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	7	42
Nõuded	1 216	3 407
Ettemaksed	24	37
Kokku käibevara	1 247	3 486
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	4 042	4 660
Müügiootel finantsvarad	5	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 197	1 197
Muud pikaajalised nõuded	2 153	988
Materiaalne põhivara	42	26
KOKKU põhivara	7 439	6 874
VARAD KOKKU	8 686	10 360
KOHUSTISED		
Lühiajalised kohustised		
Lühiajalised laenukohustised	489	41
Laenud ja kohustised tütaretevõtete ees	115	153
Võlad hankijatele ja muud lühiajalised kohustised	130	337
KOKKU lühiajalised kohustised	734	531
KOKKU KOHUSTISED	734	531
OMAKAPITAL		
Aksiakapital	158	173
Ülekurss	263	3 759
Kohustuslik reservkapital	16	16
Oma osad	0	-3 512
Aruandeaasta kasum/ -kahjum	-1 554	478
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 069	8 915
KOKKU OMAKAPITAL	7 952	9 829
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	8 686	10 360

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Emaettevõtte koondkasumiaruanne

<i>tubandetes eurodes</i>	2019	2018
Äritulud		
Müügitulu	749	819
Muud äritulud	140	169
Kokku äritulud	889	988
Ärikulud		
Tööjõukulud	-306	-256
Mitmesugused tegevuskulud	-578	-663
Muud kulud	-1 160	-176
Kulum	-94	-41
Kokku ärikulud	-2 138	-1 136
Finantstulud ja -kulud		
Intressi- ja muud tulud	24	12
Intressi- ja muud kulud	-10	0
Kasum / -kahjum müügioteel finantsvaradest	1	-3
Kasum kinnisvarainvesteeringu muutusest	0	160
Saadud dividendid	507	469
Neto kasum / kahjum sidus- ja tütaretevõtetest	-827	-12
Kokku finantstulud ja -kulud	-305	626
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum	-1 554	478
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	-1 554	478

AS-i Trigon Capital 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

<i>tubandetes eurodes</i>	Aksia- kapital	Ülekurs	Reservid	Oma osad	Jaotamata kahjum/ kasum	Aruandeaasta kahjum/ kasum	KOKKU omakapital
Saldo seisuga 31.12.2017	173	3 759	13	-3 512	8 930	263	9 626
2017.a. puhaskahjumi jagamine	0	0	0	0	263	-263	0
Ettevõtete ühinemine	0	0	0	0	19	0	19
Dividendide väljamaks	0	0	0	0	-294	0	-294
Kohustusliku reservi suurendamine	0	0	3	0	-3	0	0
2018.a. puhaskasum	0	0	0	0	0	478	478
Saldo seisuga 31.12.2018	173	3 759	16	-3 512	8 915	478	9 829
2018.a. puhaskasumi jagamine	0	0	0	0	478	-478	0
Oma osade tühistamine	-15	-3 497	0	3 512	0	0	0
Dividendide väljamaks	0	0	0	0	-323	0	-323
2019.a. puhaskahjum	0	0	0	0	0	-1 554	-1 554
Saldo seisuga 31.12.2019	158	262	16	0	9 070	-1 554	7 952

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestus:

tubandetes eurodes

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2019	7 952
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse bilansilises väärtuses 31.12.2019	-4 042
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil 31.12.2019	9 337
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital kokku 31.12.2019	13 247

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2018	9 829
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse bilansilises väärtuses 31.12.2018	-4 660
Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil 31.12.2018	8 509
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital kokku 31.12.2018	13 678

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Rahavoog äritegevusest		
Puhaskahjum/ -kasum	-1 554	478
Korrigeerimine:		
Kulum	94	41
Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse ja müügiootel varadesse ümberhindlus	826	15
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	0	-160
Nõuete ümberhindlus	973	7
Dividendid	-507	-469
Intressi ja muud finantstulud	-24	-12
Intressikulu	10	0
Muutus käibekapitalis:		
Nõuete muutus	-71	-126
Kohustuste muutus	-71	-72
Ühinemisega seotud muutus	0	27
Laekunud intressid	12	1
Rahavoog äritegevusest kokku	-382	-270
Rahavoog investeeringutest		
Osaluse soetamine sidusettevõttes ja müügiootel finantsvarades	-12	-6
Osaluse müük sidusettevõtetes ja müügiootel finantsvarades	0	14
Osaluse soetamine tütarettevõttes	0	-3
Sissemaksed tütarettevõtja omakapitali	-193	-138
Antud laenud	-108	-81
Antud laenude tagasimaksed	73	217
Rahavoog investeeringutest kokku	-240	3
Rahavoog finantseerimisest		
Saadud dividendid	507	469
Makstud dividendid	-323	-294
Saadud laenud	522	0
Saadud laenude tagasimaksed	-183	0
Makstud intressid	-6	-37
Rahavoog finantseerimisest kokku	517	138
Rahavoog kokku	-35	-129
Raha ja raha ekvivalentide muutus		
Jääk perioodi alguses	42	171
Raha ja raha ekvivalentide muutus kokku	-35	-129
Jääk perioodi lõpus	7	42

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Trigon Capital aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Trigon Capital ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame 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 Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelvalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers

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

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

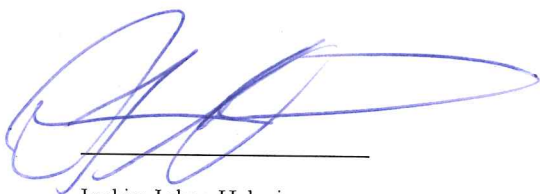
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rando Rand'.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

17. detsember 2020
Tallinn, Eesti

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2019. majandusaasta aruandele

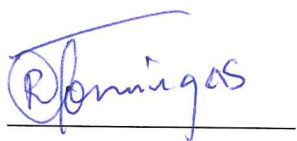
AS Trigon Capital juhatus on koostanud 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb konsolideeritud majandusaasta aruande eessõnast, tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust.



Joakim Johan Helenius
Juhatuse liige

17. detsember 2020

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



Rando Tomingas
Nõukogu esimees

Kai Helmer Helenius
Nõukogu liige

Kristi Aarma
Nõukogu liige

AS Trigon Capital müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2019
7022	Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	273
6820	Renditulu	392
	Muu müügitulu	84
	Müügitulu kokku	749

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	392000	52.34%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	273000	36.45%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	55000	7.34%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Faks	+372 6679201
E-posti aadress	legal@trigoncapital.com
Veebilehe aadress	www.trigon.ee
Veebilehe aadress	www.trigoncapital.com