

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OSAÜHING TRIGONEST

registrikood: 11451680

tänavanimi, maja number: Veerenni tn 24

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10135

telefon: +372 6679100

faks: +372 6679101

e-posti aadress: info@kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Intressitulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OSAÜHINGU TRIGONEST (edaspidi ka „Ettevõte”) põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2023. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Peterburi teel asuvat hoonet. 2024. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal. Mingeid olulisi investeeringuid lähitulevikus ei planeerita. Kinnistut haldab varavalitsemise lepingu alusel AS Kawe.

Hetkel ei ole OSAÜHINGU TRIGONEST majanduslikke tulemusi mõjutanud kõrge inflatsioon ja sellest tulenev hindade kasv. Intressimäärad on tõusnud hüppeliselt 2023. aastal, aga kuna ettevõtte laenukohustuste maht on väiksem kui laenuõuete maht, siis see ettevõtte 2023. aasta tulemusi oluliselt ei ole mõjutanud.

Ettevõtte põhitegevus ei ole tsükliline ega hooajalisusest mõjutatud.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Tulu kasv (%)	6,68	30,88
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,23	1,81
Puhas käibekapital (EUR)*	214 506	254 340
Võlakordaja (kordades)	0,21	0,11
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	56,52	0,21
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	5,24	7,43

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku $\times 100$

Investeeringut kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) $\times 100$

Ettevõtte juhatusse kuulusid seisuga 31. detsember 2023 Kjell Eriksen, Trond Bernhard Brekke ja Jaanus Kosemaa.

Jaanus Kosemaa

Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	259 870	542 463	
Nõuded ja ettemaksed	907 994	24 725	2
Kokku käibevarad	1 167 864	567 188	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 850 206	206 249	4
Nõuded ja ettemaksed	2 400 000	1 701 984	2,15
Kinnisvarainvesteeringud	271 429	357 674	5
Kokku põhivarad	4 521 635	2 265 907	
Kokku varad	5 689 499	2 833 095	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	908 351	289 691	6
Võlad ja ettemaksed	45 007	23 157	7
Kokku lühiajalised kohustised	953 358	312 848	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	230 230	0	
Kokku pikaajalised kohustised	230 230	0	
Kokku kohustised	1 183 588	312 848	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 000	25 000	9
Ülekurss	221 670	221 670	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 271 021	2 265 786	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 985 664	5 235	
Kokku omakapital	4 505 911	2 520 247	
Kokku kohustised ja omakapital	5 689 499	2 833 095	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	416 981	390 866	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 341	-108 879	11
Mitmesugused tegevuskulud	-9 996	-8 988	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-86 245	-85 756	5
Muud ärikulud	0	-9	
Ärikasum (kahjum)	248 399	187 234	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 643 957	-210 856	4
Intressitulud	135 376	36 215	13
Intressikulud	-41 690	-6 884	
Muud finantstulud ja -kulud	-378	-474	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 985 664	5 235	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 985 664	5 235	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	248 399	187 234	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	86 245	85 756	5
Kokku korrigeerimised	86 245	85 756	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 801	-15 939	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 041	15 530	7
Laekunud intressid	2 874	44	13
Kokku rahavood äritegevusest	337 278	272 625	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-2 428 330	-7 360	15
Antud laenude tagasimaksed	776 700	0	15
Laekunud intressid	196 047	0	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 455 583	-7 360	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	892 253	0	15
Saadud laenude tagasimaksed	-43 363	-62 330	6
Makstud intressid	-12 799	-6 841	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-379	-474	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	835 712	-69 645	
Kokku rahavood	-282 593	195 620	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	542 463	346 843	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-282 593	195 620	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	259 870	542 463	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	25 000	221 670	2 556	2 265 786	2 515 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 235	5 235
31.12.2022	25 000	221 670	2 556	2 271 021	2 520 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 985 664	1 985 664
31.12.2023	25 000	221 670	2 556	4 256 685	4 505 911

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OSAÜHING TRIGONEST (edaspidi "Ettevõte") 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OSAÜHING TRIGONEST kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, sest kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Norras registreeritud emaettevõtte Bernhard Brekke A/S, kellel kuulub osadega esindatud häältel üle 90%.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, millel on valitsev mõju emaettevõtte poolt. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või emaettevõtte on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete osad näidatakse bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kapitaliosaluse meetodi kasum/kahjum sisaldab järgmisi elemente:

- investori osalus investeeringuobjekti kasumis/kahjumis
- investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi/kahjumi elimineerimine, välja arvatud juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest
- võimalikud allahindlused investeeringu väärtuse langusest.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatavat kasumit/kahjumit ei mõjuta dividendide maksmine investeeringuobjekti poolt, samuti investeeringuobjekti osakapitali suurendamine või vähendamine, eeldusel, et investori osalus ei muutu.

Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtus, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus investor on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning aruandekuupäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei suuda oma kohustusi täita - sellisel juhul kajastab investor oma bilansis nii kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid antud laenude väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad laenud alla eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Ehitise soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt 25 aasta jooksul, maad ei amortiseerita.

Ettevõtte on kaalunud mitmeid aspekte hindamaks, kas õiglane väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, sealhulgas hinnatud kaasnevat rahalise ja ajalise kulu suhet selle tulemusena saadavasse kasusse, hinnatud, kes on aruande kasutajad ja kas õiglase väärtuse info on neile vajalik. Ettevõtte kasusaajast omanikud ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringu regulaarseks ümberhindamiseks, sest soovivad järgida aruandes konservatiivsuse printsiipi. Tulenevalt analüüsist on Ettevõtte otsustanud, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida Ettevõtte kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Igale materiaalse põhivara objektile määratakse kuluminorm sõltuvalt objekti kasulikust elueast. Bilansis kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Ettevõtte määratud viis aastat.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist, kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhivara jääkväärtuse vahel.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid tehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavad üüritulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavad suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates aruandekuupäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates aruandekuupäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised**TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT**

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summas, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki ja ruumide üüritulu. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 433	10 433	0	
Laenunõuded	3 094 149	694 149	2 400 000	15
Muud nõuded	195 920	195 920	0	
Intressinõuded	195 920	195 920	0	15
Ettemaksed	7 492	7 492	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 307 994	907 994	2 400 000	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 234	19 234	0	
Laenunõuded	1 442 519	0	1 442 519	15
Muud nõuded	259 465	0	259 465	
Intressinõuded	259 465	0	259 465	15
Ettemaksed	5 491	5 491	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 726 709	24 725	1 701 984	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 747	0	4 913
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 747	0	4 913

Vaata lisa 7.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12570338	Meerhof 82 Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
12865573	OÜ Muuga Park	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
Meerhof 82 Invest OÜ	206 249	757 807	0	964 056
OÜ Muuga Park	0	890 091	-3 941	886 150
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	206 249	1 647 898	-3 941	1 850 206

Muude muutuste all on kajastatud tütarettevõtte OÜ Muuga Park eelmiste perioodide bilansiväliselt kajastatud kahjum summas 3941 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	62 923	2 107 580	2 170 503
Akumuleeritud kulum	0	-1 727 073	-1 727 073
Jääkmaksumus	62 923	380 507	443 430
Amortisatsioonikulu	0	-85 756	-85 756
31.12.2022			
Soetusmaksumus	62 923	2 107 580	2 170 503
Akumuleeritud kulum	0	-1 812 829	-1 812 829
Jääkmaksumus	62 923	294 751	357 674
Amortisatsioonikulu	0	-86 245	-86 245
31.12.2023			
Soetusmaksumus	62 923	2 107 580	2 170 503
Akumuleeritud kulum	0	-1 899 074	-1 899 074
Jääkmaksumus	62 923	208 506	271 429

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	360 979	294 774
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 891	-17 619

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hoone asub Tallinnas, Peterburi tee 48A, 48C, 48E ja 48F. Ettevõttel on sõlmitud rendileping Recticel OÜga, mis kehtib tähtajaliselt aastani 2026.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 1 342 145 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 6.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Meerhof 82 Invest OÜ	892 253	892 253			5,5%	EUR	12.2024	15
Lühiajalised laenud kokku	892 253	892 253						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	246 328	16 098	230 230	0	6M Euribor + 1,7%	EUR	08.2027	
Pikaajalised laenud kokku	246 328	16 098	230 230	0				
Laenukohustised kokku	1 138 581	908 351	230 230	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	289 691	289 691			6M Euribor + 1,85%	EUR	08.2023	
Lühiajalised laenud kokku	289 691	289 691						
Laenukohustised kokku	289 691	289 691	0	0				

Laen Swedbank ASilt on tagatud hüpoteegiga kinnistutele järgnevas asukohas:
 - Peterburi tee 48, Kantsi tn 12, Tallinn, vaata ka lisa 5.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 055	10 055	
Maksuvõlad	5 747	5 747	3
Muud võlad	29 205	29 205	
Intressivõlad	29 205	29 205	15
Kokku võlad ja ettemaksed	45 007	45 007	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 930	17 930	
Maksuvõlad	4 913	4 913	3
Muud võlad	314	314	
Intressivõlad	314	314	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 157	23 157	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 405 348	1 816 817
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	851 337	454 204
Kokku tingimuslikud kohustised	4 256 685	2 271 021

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	25 000	25 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	416 981	390 866
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	416 981	390 866
Kokku müügitulu	416 981	390 866
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	360 979	294 774
Kommunaalteenuste edasimüük	56 002	96 092
Kokku müügitulu	416 981	390 866

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tehnohooldus	-4 524	-1 859
Tarbimisteenused	-53 758	-94 233
Maamaks ja kindlustus	-14 059	-12 787
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 341	-108 879

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	-9 963	-7 382
Muud	-33	-1 606
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-9 996	-8 988

Halduskulud sisaldavad endas seotud isikult, AS Kawelt ostetud haldusteenust summas 6 902 eurot (2022. aastal 6 902 eurot), vt lisa 15.

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	2 874	44	
Intressitulu seated osapooltelt	132 502	36 171	15
Kokku intressitulud	135 376	36 215	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangalaenu lepingutasu	-378	-474
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-378	-474

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Brekke Industrier A/S
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Bernhard Brekke A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	813 069	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	813 069	0	
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	892 253	0	6
Kokku laenukohustised	892 253	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	28 626	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	28 626	0	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 477 000	0	2
Tütarettevõtjad	0	1 701 984	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 477 000	1 701 984	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 835 159	7 360	400 000	1 442 519	36 171	2,13
Kokku antud laenud	1 835 159	7 360	400 000	1 442 519	36 171	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	2 400 000	0	2 400 000	77 000	2,13
Tütarettevõtjad	1 442 519	28 330	776 700	694 149	55 502	2,13
Kokku antud laenud	1 442 519	2 428 330	776 700	3 094 149	132 502	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	892 253	0	892 253	28 626	
Kokku laenukohustised	0	892 253	0	892 253	28 626	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 902	6 902
Kokku ostetud	6 902	6 902

Seisuga 31. detsember 2023 koosneb nõue emaettevõttele Brekke Industrier A/S ja tütarettevõttele OÜ Muuga Park, antud pikaajalistest laenudest kogusummas 3 094 149 eurot ja intressinõudest kogusummas 195 920 eurot (31.12.2022: koosnes nõue pikaajalisest antud laenust OÜle Muuga Park ja Meerhof 82 Invest OÜle kogusummas 1 442 519 eurot ja intressinõudest kogusummas 259 465 eurot), vaata lisa 2.

Intressitulud tütarettevõttele antud laenudelt arvestati 2023. aastal 132 502 eurot (2022: 36 171 eurot), vaata lisa 13.

Tütarettevõttele on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 5,5% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

Ettevõtja on ostanud 2023. aastal varavalitsemisteenust ASilt Kawe summas 6 902 eurot (2022. aastal 6 902 eurot), vt lisa 12.

Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Osaühing Trigonest sõlmis ühinemislepingu, mille alusel ühendatakse tütarettevõtte OÜ Meerhof 82 Invest emaettevõttega. Ühinemise bilansipäevaks loetakse 01.01.2024.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2024

OSAÜHING TRIGONEST (registrikood: 11451680) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	14.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING TRIGONEST osanikele

Oleme üle vaadanud OSAÜHING TRIGONEST raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OSAÜHING TRIGONEST finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Pajusaar

Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

15.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TRIGONEST (registrikood: 11451680) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	15.03.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	15.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 271 021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 985 664
Kokku	4 256 685
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 256 685
Kokku	4 256 685

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	360979	86.57%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	56002	13.43%	Ei