

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OSAÜHING TRIGONEST

registrikood: 11451680

tänavaga nimi, 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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Laenukohustised	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

2018. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Peterburi teel asuvat hoonet. 2019. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal. Kinnistut haldab varavalitsemise lepingu alusel AS Kawe.

Osaühing Trigonest ühines tütarettevõttega OÜ Brekke Balti. Ühinemise aruandekuupäevaks on 31.03.2018.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Tulu kasv (%)	10,05	3,81
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	2,85	0,33
Puhas käibekapital (EUR)	1 404 620	-858 028
Võlakordaja (kordades)	0,26	0,38
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	5,17	3,11
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	7,35	4,94

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2017 \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

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

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

Ettevõtte juhatusse kuulusid seisuga 31. detsember 2018 Kjell Eriksen, Trond Bernhard Brekke ja Jaanus Kosemaa.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	222 147	320 769	
Nõuded ja ettemaksed	1 941 744	95 737	2
Kokku käibevarad	2 163 891	416 506	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	127 242	336 200	4
Nõuded ja ettemaksed	0	1 830 359	2
Kinnisvarainvesteeringud	656 401	729 825	5
Materiaalsed põhivarad	1 938	9 688	6
Kokku põhivarad	785 581	2 906 072	
Kokku varad	2 949 472	3 322 578	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	746 110	1 263 507	7
Võlad ja ettemaksed	13 161	11 027	8
Kokku lühiajalised kohustised	759 271	1 274 534	
Kokku kohustised	759 271	1 274 534	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 000	25 000	10
Ülekurss	221 670	221 670	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 831 428	1 736 065	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 547	62 753	
Kokku omakapital	2 190 201	2 048 044	
Kokku kohustised ja omakapital	2 949 472	3 322 578	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	338 930	307 968	11
Muud äritulud	0	9	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 906	-10 263	
Mitmesugused tegevuskulud	-36 128	-27 505	12
Tööjõukulud	-17 394	-16 056	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-90 344	-89 879	5,6
Muud ärikulud	-1 202	0	
Ärikasum (kahjum)	160 956	164 274	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-72 837	-116 774	
Intressikulud	-14 721	-22 161	
Muud finantstulud ja -kulud	36 149	37 414	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	109 547	62 753	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 547	62 753	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	160 956	164 274	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	90 344	89 879	5,6
Kokku korrigeerimised	90 344	89 879	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 005	-16 997	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 508	4 625	8
Laekunud intressid	20	25	14
Kokku rahavood äritegevusest	257 833	241 806	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 170	-15 616	5
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-150 000	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	42 689	0	
Antud laenud	-7 500	-16 500	15
Antud laenude tagasimaksed	23 600	128 841	15
Laekunud intressid	507	24 664	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	50 126	-28 611	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	125 893	0	15
Saadud laenude tagasimaksed	-517 397	-122 025	7
Makstud intressid	-15 077	-22 245	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-406 581	-144 270	
Kokku rahavood	-98 622	68 925	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	320 769	251 844	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-98 622	68 925	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	222 147	320 769	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	25 000	221 670	2 556	1 736 065	1 985 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	62 753	62 753
31.12.2017	25 000	221 670	2 556	1 798 818	2 048 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	109 547	109 547
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	32 610	32 610
31.12.2018	25 000	221 670	2 556	1 940 975	2 190 201

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 10 ja muud muutused omakapitalis on toodud lisas 4.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OSAÜHING TRIGONEST (edaspidi "Ettevõte") 2018. 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 Toimikonna juhendid.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, sest kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Norras registreeritud emaettevõtte Bernhard Brekke A/S, kellel kuulub osadega esindatud häälest 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 bilansipäeval 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 osapoolale 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. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Tütar- 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 väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus investor on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb,

et investeringuobjekt 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 laekuvast summast.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjate 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 kontsernisisised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

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 arvutamisel 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 bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. 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 finantskohustusi 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 õiglasest väärtusest, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades, 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 ja kaupade müüki. 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 pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 489	9 489	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	565	565	0	3
Muud nõuded	1 927 925	1 927 925	0	
Laenunõuded	1 814 259	1 814 259	0	15
Intressinõuded	113 666	113 666	0	15
Ettemaksed	3 765	3 765	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 941 744	1 941 744	0	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 289	3 289	0	
Muud nõuded	1 919 272	88 913	1 830 359	
Laenunõuded	1 830 359	0	1 830 359	15
Intressinõuded	77 913	77 913	0	15
Viitlaekumised	11 000	11 000	0	
Ettemaksed	3 535	3 535	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 926 096	95 737	1 830 359	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 966	0	4 837
Üksikisiku tulumaks	0	394	0	161
Erisoodustuse tulumaks	0	61	0	72
Sotsiaalmaks	0	761	0	436
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	24
Ettemaksukonto jääk	565		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	565	6 230	0	5 530

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10391355	OÜ Brekke Balti	Eesti	Kinnisvara haldus	100	0
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	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
OÜ Brekke Balti	136 121	25 743	-161 864	0
Meerhof 82 Invest OÜ	100 260	-52 382	0	47 878
OÜ Muuga Park	99 819	-20 455	0	79 364
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	336 200	-47 094	-161 864	127 242

Ettevõtja ühines tütarettevõtjaga OÜ Brekke Balti. Ühinemise aruandekuupäev on 31.03.2018. Ühinemisel tekkinud tütarettevõtja osade muutused on kajastatud muude muutuste all.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	62 923	2 045 419	2 108 342
Akumuleeritud kulum	0	-1 312 004	-1 312 004
Jääkmaksumus	62 923	733 415	796 338
Ostud ja parendused	0	15 616	15 616
Amortisatsioonikulu	0	-82 129	-82 129
31.12.2017			
Soetusmaksumus	62 923	2 061 035	2 123 958
Akumuleeritud kulum	0	-1 394 133	-1 394 133
Jääkmaksumus	62 923	666 902	729 825
Ostud ja parendused	0	9 170	9 170
Amortisatsioonikulu	0	-82 594	-82 594
31.12.2018			
Soetusmaksumus	62 923	2 070 205	2 133 128
Akumuleeritud kulum	0	-1 476 727	-1 476 727
Jääkmaksumus	62 923	593 478	656 401

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	310 820	298 846
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-37 860	-15 799

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hoone asub Tallinnas, Peterburi tee 48A, 48C, 48E ja 48F. Ettevõtte on sõlmitud rendileping Recticel OÜga, mis kehtib tähtajaliselt aastani 2024.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 1 342 145 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 7.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	38 750	38 750	38 750
Akumuleeritud kulum	-21 312	-21 312	-21 312
Jääkmaksumus	17 438	17 438	17 438
Amortisatsioonikulu	-7 750	-7 750	-7 750
31.12.2017			
Soetusmaksumus	38 750	38 750	38 750
Akumuleeritud kulum	-29 062	-29 062	-29 062
Jääkmaksumus	9 688	9 688	9 688
Amortisatsioonikulu	-7 750	-7 750	-7 750
31.12.2018			
Soetusmaksumus	38 750	38 750	38 750
Akumuleeritud kulum	-36 812	-36 812	-36 812
Jääkmaksumus	1 938	1 938	1 938

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	746 110	746 110			6M Euribor + 1,65%	EUR	08.2019
Lühiajalised laenud kokku	746 110	746 110					
Laenukohustised kokku	746 110	746 110	0	0			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	1 263 507	1 263 507	0	0	6M Euribor + 1,65%	EUR	02.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 263 507	1 263 507	0	0			
Laenukohustised kokku	1 263 507	1 263 507	0	0			

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Peterburi tee 48, Tallinn
- Pirita tee 26-82, Tallinn.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 418	6 418	
Maksuvõlad	6 230	6 230	3
Muud võlad	513	513	
Intressivõlad	513	513	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 161	13 161	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 628	4 628	
Maksuvõlad	5 530	5 530	3
Muud võlad	869	869	
Intressivõlad	869	869	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 027	11 027	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 552 780	1 439 054
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	388 195	359 763
Kokku tingimuslikud kohustised	1 940 975	1 798 817

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	25 000	25 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	338 930	307 968
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	338 930	307 968
Kokku müügitulu	338 930	307 968
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	310 820	298 846
Kommunaalteenuste edasimüük	24 274	9 122
Muu edasimüük	3 836	0
Kokku müügitulu	338 930	307 968

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-11 800	-8 528
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 111	-7 072
Halduskulud	-15 170	-11 859
Muud	-47	-46
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-36 128	-27 505

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-13 000	-12 000
Sotsiaalmaksud	-4 394	-4 056
Kokku tööjõukulud	-17 394	-16 056
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	36 339	37 389
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	-210	0
Intressitulu hoiustelt	20	25
Kokku muud finantstulud ja -kulud	36 149	37 414

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 927 925	0	1 908 272	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
OÜ Brekke Balti	0	23 600	125 893	125 893	2%	EUR	12.2019
OÜ Meerhof 82 Invest	0	0	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Muuga Park	7 500	0	0	0	2%	EUR	12.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
OÜ Brekke Balti	0	3 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Meerhof 82 Invest	9 000	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Muuga Park	7 500	125 841	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 902	0	7 007	0

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb nõue tütarettevõttele OÜ Meerhof 82 Invest ja OÜ Muuga Park, antud pikaajalistest laenudest kogusummas 1 814 259 eurot ja intressinõudest kogusummas 113 666 eurot (31.12.2017: koosnes nõue pikaajalisest antud laenust OÜle Brekke Balti ja Meerhof 82 Invest OÜle kogusummas 1 830 359 eurot ja intressinõudest kogusummas 77 913 eurot), vaata lisa 2.

Intressitulud tütarettevõttele antud laenudelt arvestati 2018. aastal 36 339 eurot (2017: 37 389 eurot), vaata lisa 14. Tütarettevõttele on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2019.

Intressikulu tütarettevõttelt saadud laenult arvestati 2018. aastal 210 eurot.

Ettevõtja on ostanud 2018. aastal varavalitsemisteenust ASilt Kawe summas 6 902 eurot (2017. aastal 7 007 eurot).

Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2019

OSAÜHING TRIGONEST (registrikood: 11451680) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	06.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Trigonest OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud esitatud Trigonest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Trigonest OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn

11. märts 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TRIGONEST (registrikood: 11451680) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	11.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 831 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 547
Kokku	1 940 975
Jaotamine	
Kokku	1 940 975

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	310820	91.71%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	28110	8.29%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Brekke Industries AS		Norra	25000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679100
Faks	+372 6679101
E-posti aadress	info@kawe.ee