

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Trigon Property Advisors

registrikood: 11401729

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 4 Aktsiakapital	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

AS-i Trigon Property Advisors põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute juhtimine ning arendamise teenuse osutamine. 2019. aastal osutas ettevõtte teenuseid Rondel d.o.o.-le (kinnisvaraarendusprojekt Horvaatias), millest teeniti kokku tulu 93 tuhat eurot. Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 1 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2019 ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhtorganites osalemise eest ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi lisatasusid ei makstud. Juhtkonna ja nõukogu liikmetele ei ole töölepingute alusel sätestatud lahkumishüvitusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7	70	
Nõuded ja ettemaksed	538 398	455 367	2, 7
Kokku käibevarad	538 405	455 437	
Kokku varad	538 405	455 437	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	492 432	410 407	3, 7
Kokku lühiajalised kohustised	492 432	410 407	
Kokku kohustised	492 432	410 407	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 200	25 200	4
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 274	14 770	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943	2 504	
Kokku omakapital	45 973	45 030	
Kokku kohustised ja omakapital	538 405	455 437	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	93 000	93 000	5, 7
Mitmesugused tegevuskulud	-82 087	-82 063	6
Olulised käibevara allahindlused	-9 970	-8 433	
Ärikasum (kahjum)	943	2 504	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	943	2 504	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943	2 504	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Property Advisors AS (edaspidi: Ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Ettevõtte 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, väljaarvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning üleöödeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva

majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 4.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaasta aruandes osapooli, kellel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise poole ärilistele otsustele vastavalt RTJ 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes" määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Seotud osapoolteks loetakse:

- a) olulist mõju omavad omanikud;
- b) juhatuse ja nõukogu liikmed ning nende poolt kontrollitavad ettevõtted;
- c) eelpool nimetatud isikute lähikondlased ja nendega seotud ettevõtted;

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	538 393	538 393	0	0	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	538 398	538 398	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	455 363	455 363	0	0	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	455 367	455 367	0	0	

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	492 407	492 407	0	0	7
Muud võlad	25	25	0	0	
Muud viitvõlad	25	25	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	492 432	492 432	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	410 407	410 407	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	410 407	410 407	0	0	

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	25 200	25 200
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2019 koosneb 4 000 (31.12.2018: 4 000) lihtaktsiast nimiväärtusega 6,3 eurot, mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 oli 18 217 eurot (31.12.2018: 17 274 eurot). Seisuga 31.12.2019 oleks jaotamata kasumist võimalik omanikule dividende maksta summas 14 574 (31.12.2018: 13 819) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 3 643 (31.12.2018: 3 455) eurot.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Horvaatia	93 000	93 000	7
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	93 000	93 000	
Kokku müügitulu	93 000	93 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ärinõustamine ja muu juhtimisalane nõustamine	93 000	93 000	7
Kokku müügitulu	93 000	93 000	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Konsultatsioonikulu	82 000	82 000	7
Muud	87	63	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	82 087	82 063	

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	AS Trigon Capital
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	492 407	0	410 407
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	538 393		455 363	0

Trigon Property Advisors AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaaettevõtte ning emaaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

2019. aasta jooksul esitas emaaettevõtte AS Trigon Capital teenusarveid kogusummas 82 000 eurot (2018: 82 000 eurot). Seisuga 31.12.2019 oli arvetest tasumata 492 407 eurot (31.12.2018: 410 407 eurot).

AS Trigon Property Advisors osutas 2019.a. nõustamisteenuseid järgmistele seotud osapooltele: Rondel d.o.o. 93 000 eurot (2018: 93 000 eurot). Seisuga 31.12.2019 oli Rondel d.o.o. võlg antud arvete eest kokku 495 033 eurot (31.12.2018: 411 200 eurot) ja Prolixus d.o.o. võlg oli 43 361 eurot (31.12.2018: 44 163 eurot). Vt. lisa 2

Juhtkonna tasud

Juhtorganites osalemise eest ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi lisatasusid ei makstud. Juhtkonna ja nõukogu liikmetele ei ole töölepingute alusel sätestatud lahkumishüvitusi.

Allahindlused

2019. aastal hinnati alla Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o. laekumata nõustamisteenused netosummas 9 970 eurot (2018: 8 433) eurot, mis on kajastatud kasumiaruandes real olulised käibevara allahindlused. Allahindluse netosumma sisaldab intressitulu summas 44 866 eurot, millest on maha arvatud allahindlus diskontomääraga 10% summas 54 836 eurot. Allahindluse tegemisel võeti arvesse, et nõustamisteenusest tulenevad nõuded realiseeruvad 1 aastaga.

Seisuga 31. detsember 2019.a. oli AS-i Trigon Property Advisors diskonteeritud nõue Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o. vastu kogusummas 455 363 eurot (2018: 538 393 eurot).

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks.

Peamiselt hindame, et Ettevõtte tegevusele omavad mõju järgnevad aspektid:

- a) inimesed on tuleviku osas ettevaatlikud ja viimaste andmete põhjal on kinnisasjade tehingute aktiivsus langenud;
- b) olukorra jätkudes hindab juhtkond, et kinnisvara tehinguhinnad võivad langeda;
- c) juhul, kui tehingute aktiivsus jääb madalaks, on võimalik edasise arendustegevuse edasilükkumine ning samuti probleemid edasise arendustegevuse finantseerimiseks vajaliku krediidi kättesaadavuses ning hinnas.

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2020

AS Trigon Property Advisors (registrikood: 11401729) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOAKIM JOHAN HELENIUS	Juhatuse liige	06.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943
Kokku	18 217
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 217
Kokku	18 217

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	93000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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