

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Trigon Property Advisors

registrikood: 11401729

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 18

postisihthnumber: 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Aktsiakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

AS-i Trigon Property Advisors põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute juhtimine ning arendamise teenuse osutamine. 2023. aastal ettevõtte käivet ega tulusid ei olnud. Samuti ei olnud ühtegi töötajat ning juhatus ning nõukogu tasu ei saanud.

Majanduskeskkond

Horvaatia SKP kasv ulatus 2023. aastal hinnanguliselt 2,6%-ni, mida toetasid eratarbimine koos kasvavate reaalpalkadega, valitsemissektori kulutused ja investeeringud, viimast toetasid EL-i vahendite suurenenud kasutamine. 2024. aastal on oodata 2,5%list SKP reaalkasvu, mis tuleneb peamiselt sisenõudlusest, kuna on oodata koguinflatsiooni langust 2%. 2024. aastaks on prognoositud inflatsiooni aeglustumine, mis on tingitud madalamatest energia ja töötlemata toiduainete hindadest.

2022. aasta juulist tõstsid kõik kolm suuremat reitinguagentuuri oma Horvaatia krediidireitingu investeerimisjärku.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69	28	
Nõuded ja ettemaksed	0	755 185	2, 8
Kokku käibevarad	69	755 213	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	193 461	0	3
Kokku põhivarad	193 461	0	
Kokku varad	193 530	755 213	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	347	716 641	3, 8
Kokku lühiajalised kohustised	347	716 641	
Kokku kohustised	347	716 641	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 200	25 200	5
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 816	14 873	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 611	-4 057	
Kokku omakapital	193 183	38 572	
Kokku kohustised ja omakapital	193 530	755 213	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	81 000	6, 8
Muud äritulud	94 606	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-73	-71 072	7
Olulised käibevara allahindlused	0	-13 985	
Ärikasum (kahjum)	94 533	-4 057	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	60 078	0	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 611	-4 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 611	-4 057	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Property Advisors AS (edaspidi: Ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Ettevõtte 2023. 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. laenuõuded, 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 õiglases 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 õiglases 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 tulumaksustatud dividendide väljamakseni. 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.

Trigon Property Advisors AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	755 185	755 185
Kokku nõuded ja ettemaksed	755 185	755 185

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Fondiosakud	Kokku
31.12.2022	0	
Soetamine	864 891	864 891
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	60 078	60 078
Muud	-731 507	-731 507
31.12.2023	193 462	193 462
Kajastatud õiglasest väärtuses	193 462	193 462

2023. aastal tühistati alla hinnatud laekumata nõue nõustamisteenuste eest eelmistel perioodidel ning seisuga 31.12.2023 on nõue konverteeritud Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi Fondi osakuteks vt lisa 2.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	347	347
Kokku võlad ja ettemaksed	347	347
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	716 420	716 420
Muud võlad	221	221
Kokku võlad ja ettemaksed	716 641	716 641

Lisa 5 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	25 200	25 200
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2023 koosneb 4 000 (31.12.2022: 4 000) lihtaktsiast nimiväärtusega 6,3 eurot, mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 oli 165 427 eurot (31.12.2022: 10 816 eurot). Seisuga 31.12.2023 oleks jaotamata kasumist võimalik omanikule dividende maksta summas 132 342 (31.12.2022: 8 653) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 33 085 (31.12.2022: 2 163) eurot.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Horvaatia	0	81 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	81 000
Kokku müügitulu	0	81 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine ja muu juhtimisalane nõustamine	0	81 000
Kokku müügitulu	0	81 000

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Konsultatsioonikulu	0	71 000
Muud	73	72
Kokku mitmesugused tegevuskulud	73	71 072

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	71 000
Kokku ostetud	0	71 000

2022. aasta jooksul esitas emaettevõtte AS Trigon Capital teenusarveid kogusummas 71 000 eurot. Seisuga 31.12.2022 oli arvetest tasumata 716 407 eurot. 2023.a tasaarveldati saldo teenustasude eest ning ettevõtte andis emaettevõttele üle Luka Adriatic Property Kinnisvarafondi osakud juhtimistasu vastu vt lisa 4.

AS Trigon Property Advisors osutas 2022.a. nõustamisteenuseid järgmistele seotud osapooltele: Rondel d.o.o. 81 000 eurot. Seisuga 31.12.2022 oli Rondel d.o.o. võlg antud arvete eest kokku 714 146 eurot ja Prolixus d.o.o. võlg oli 41 038 eurot, kokku 755 185 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

2022. aastal hinnati alla Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o. laekumata nõustamisteenused netosummas 13 985 eurot eurot, mis on kajastatud kasumiaruandes real olulised käibevara allahindlused. Allahindluse netosumma sisaldab intressitulu summas 62 932 eurot, millest on maha arvatud allahindlus diskontomääraga 10% summas 76 917 eurot. Allahindluse tegemisel võeti arvesse, et nõustamisteenusest tulenevad nõuded realiseeruvad 1 aastaga. Seisuga 31. detsember 2022.a. oli AS-i Trigon Property Advisors diskonteeritud nõue Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o. vastu kogusummas 755 185 eurot.

2023. aastal tühistati laekumata Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o. nõustamisteenuste allahindlus eelmistel perioodidel ning seisuga 31.12.2023 on nõue konverteeritud Fondi osakuteks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

AS Trigon Property Advisors (registrikood: 11401729) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOAKIM JOHAN HELENIUS	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 611
Kokku	165 427
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	165 427
Kokku	165 427