

Majandusaasta
aruanne
2016

Majandusaasta algus:	1.1.2016
Majandusaasta lõpp:	31.12.2016
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Viru väljak 2 10111 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS	3
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	12
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	13
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	14
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	15
Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde	16
1 Üldinformatsioon	16
2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	16
3 Finantsriskide juhtimine	21
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	22
5 Nõuded ja ettemaksud	23
6 Kinnisvarainvesteeringud	23
7 Võlad ja ettemaksud	25
8 Omakapital	25
9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	25
10 Üldhalduskulud	25
11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta	26
12 Tütarettevõtte	26
13 Segmentide aruanne	26
14 Tehingud seotud osapooltega	26
15 Tingimuslikud kohustused	27
16 Bilansipäevajärgsed sündmused	27
17 Müügioteel varad	27
18 Täiendav avalikustatav informatsioon Kontserni emaettevõtja kohta	27
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	31
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	36
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2016. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	37
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	38

Lühiiseloormustus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 22,39 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil. NASDAQ OMX Tallinna börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon otsustas 6. novembril 2012.a. lõpetada AS-i Trigon Property Development aktsiate noteerimise Põhinimekirjas alates 21. novembrist 2012.a. ning võtta samast kuupäevast tema aktsiad kauplemisele Lisanimekirja.

AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häältel. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on täna AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), SEB Soome kliendid (10,96%), Hermitage Eesti OÜ (12,64%) ja Thominvest Oy (11,94%).

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 11 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimise kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.
2. lehekülgedel 12 kuni 30 esitatud AS Trigon Property Development 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
3. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Kontsern on jätkuvalt tegutsev.



Aivar Kemp

Juhatuses liige

22. märts 2017

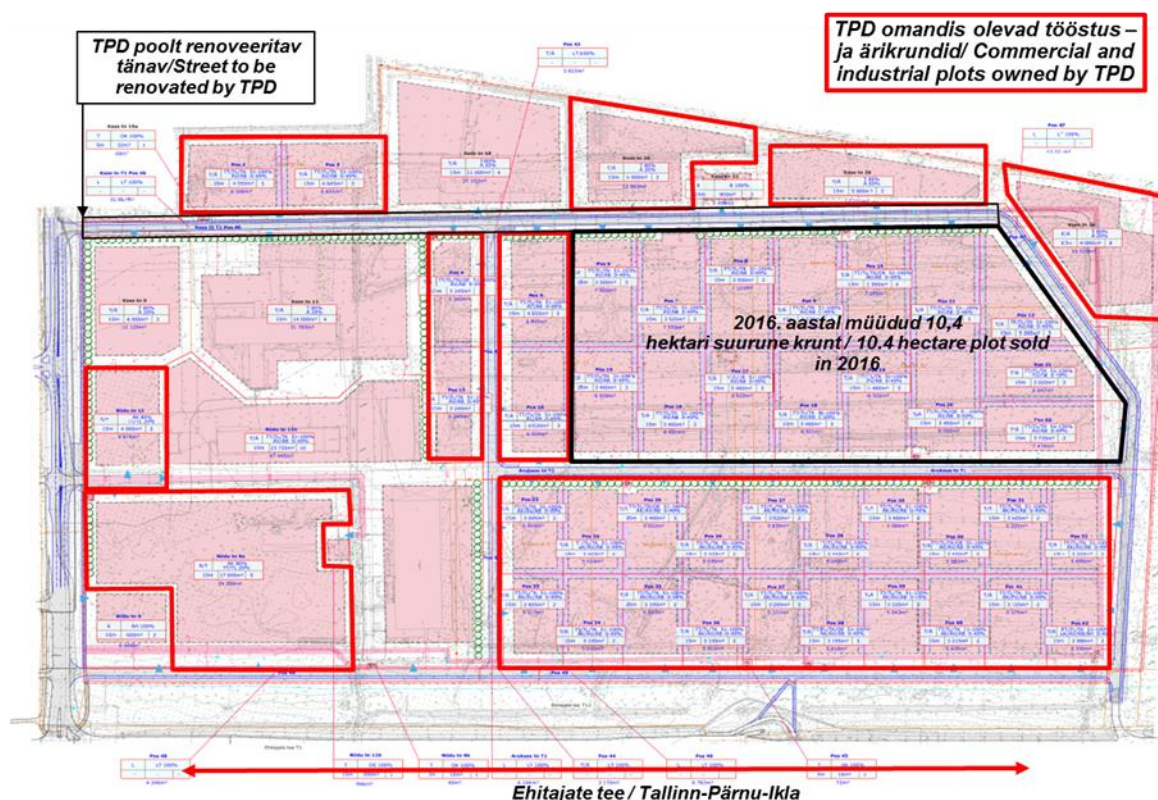
Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2016 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 32,8 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis luua tööstus- ja logistikapark. Kontserni eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes sooviksid tuua oma äritegevuse (tootmine, logistika) Trigon Property Development AS arendusprojekti alale Pärnus, mis võimaldaks kontsernil lisada väärtust enda omandis olevatele kruntidele. Maa väärtuse realiseerimine on planeeritud kas läbi otsese krundi müügi või läbi maaomandi väljaarendamise rendivoogu tootvaks projektiks.

2016. aastal sõlmiti võlaõiguslik müügileping 10,4 hektari tootmismaa müügiks hinnaga 8,14 EUR/m². Asjaõiguslik müügileping sõlmiti 2017. aasta märtsis. Vastavalt asjaõiguslepingule kohustub Trigon Property Development AS ehitama müüdud maale sissesõidutee.

2016. aastal tehti maale uus detailplaneering, mille raames on võrreldes varasemaga muutunud suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti on uue kehtestatud detailplaneeringuga suurenenud paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga on kinnistud väiksemad ning on antud paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.



Juhtimine

Ettevõtte juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest. Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt Äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältest.

Grupi struktuur

Kuni 30. juunini 2016 oli Kontsernil üks 100% tütarettevõtja VN Niidu Kinnisvara OÜ, mis loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks. 1. juulil 2016 ühendati VN Niidu Kinnisvara OÜ Trigon Property Development AS-iga. Ühinemine kanti Äriregistrisse 21. oktoobril 2016.

Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel kasvas 2016. aastal Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2015. aastaga võrreldes 1,6% ning 2016 aastal oli SKP jooksevhindades 20,9 miljardit eurot. Kõige rohkem panustasid majanduskasvu info ja side, kaubanduse ja transpordi tegevusalad ning enam kui pooled tegevusalad mõjutasid 2016 aastal majanduskasvu väiksemal või suuremal määral positiivselt. Kui 2015. aastal kogumajanduse kaupade ja teenuste eksport langes, siis 2016. aastal tõusis see hinnamõju arvestades 3,6%. Samal ajal suurenes kaupade ja teenuste import reaalarvestuses 4,9%.

Pärnumaa kinnisvaraturul kasvasid Maaameti andmetel 2016. aastal nii tehingute arv kui nende koguväärtus. Kui tehingute arv Pärnumaal kasvas 2015. aastaga võrreldes 3,6% jõudes 3255 tehinguni, siis tehingute koguväärtus kasvas 20,4% 135,17 miljoni euron, moodustades Eesti turust ca 4,7%. Äri ja tootmispindadega tehtud tehingute koguväärtus kasvas 2015. aastaga võrreldes tervelt 50% ning moodustas 2016. aastal 26% kõikide Pärnumaa tehingute koguväärtusest.

Finantssuhtarvud

EUR	2016	2015
Koguarad	2 364 947	2 427 544
Koguarade puhasrentaablus	-2,73%	-0,38%
Omakapital	2 350 650	2 415 109
Omakapitali puhasrentaablus	-2,74%	-0,39%
Võlakordaja	0,60%	0,51%
Aksia 31.12	2016	2015
Aksia sulgemishind	0,592	0,590
Puhaskasum aktsia kohta	-0,01433	-0,00207
Hind-tulu (PE) suhtarv	-41,32	-284,75
Aksia raamatupidamisväärtus	0,52	0,54
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,13	1,10
Turukapitalisatsioon	2 663 444	2 654 446

Koguarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguarad

Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum aktsia kohta

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus

Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv

Äritegevuse hooajalisus ja riskid

Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus, mis oma olemuselt ei ole märkimisväärselt hooajaline. Kinnisvara arendustegevus ning arenduskruntide müük sõltub suuresti majanduskeskkonnast, ehk siis äritegevus on tsükliline ning suuresti korreleeritud majandustsükli arengutega. Juhtkond hindab praegusel hetkel majanduskeskkonna mõju äritegevusele positiivseks, mis väljendub tugevas kinnisvaratehingute mahu kasvus Pärnu piirkonnas. Positiivne keskkond peaks suurendama nõudlust Trigon Property Development AS-i kinnisvara varade vastu ning potentsiaalselt suurendama nende varade väärtust ajas. Riskiks võib lugeda positiivse majanduskeskkonna asendumist negatiivse majanduskeskkonnaga, mis tähendaks potentsiaalselt nõudluse ning väärtuse vähenemist ettevõtte varade osas.

Ettevõtte varade üle peetakse arvestust eurodes, arveldamine toimub samuti eurodes, aktsiad on noteeritud ja kaubeldavad eurodes. Seega ei esine valuutakursside ja börsikursside riske. Siiski on teatavate ja ühingu hinnangul olulisemat tähtsust omavate või omada võivate riskide kirjeldus esitatud aruande lisa 3.

Keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

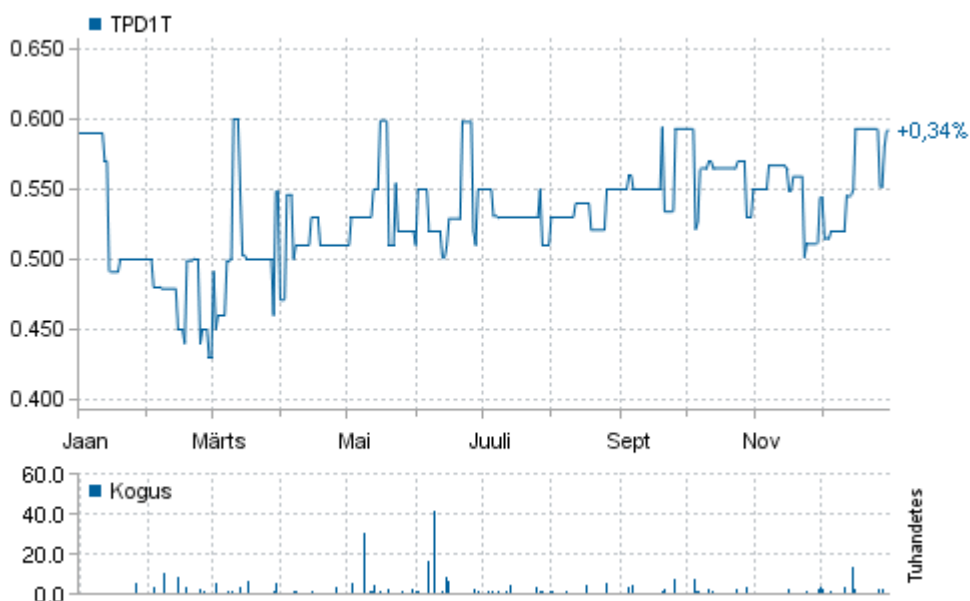
Ettevõtte arendustegevus, tuginedes kehtivale detailplaneeringule, ei oma keskkonnakaitselisest aspektist olulist mõju keskkonnale. Arendustegevuses järgitakse detailplaneeringuga sätestatud keskkonnatingimusi ja asjakohaseid soovitusi. Arendustegevuses lähtutakse keskkonnasõbralikust tootmisest. Suund on võetud kergema ehk ärimaa funktsiooniga tegevuste arendamiseks, mis ühingu hinnangul parandab piirkonna elukvaliteeti, sh teenuste kättesaadavust, ning mõjub positiivselt nii sotsiaalses- kui keskkonnaalases mõistes.

Aktsia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil alates 05. juunist 1997. Emitteeritud on 4 499 061 nimelist aktsiat nominaalväärtusega 0,6 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaperite võõrandamise piiranguid.

2015. aasta lõpus 0,590 eurot maksnud aktsia sulgus 2016. aasta detsembri lõpus 0,592 euro juures. 2016. aastal kaubeldi 283 302 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 146 288 eurot.

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2016. kuni 31.12.2016:



Aktiikapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2016.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktiikapitalist
1-99	83	22,55%	2 436	0,05%
100-999	137	37,23%	43 279	0,96%
1 000-9 999	120	32,61%	312 722	6,95%
10 000-99 999	23	6,25%	589 680	13,11%
100 000-999 999	4	1,09%	868 752	19,31%
1 000 000-9 999 999	1	0,27%	2 682 192	59,62%
KOKKU	368	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2016.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ TRIGON WOOD	2 682 192	59,62
AS HARJU KEK	224 000	4,98
M.C.E.FIDARSI OSAÜHING	223 000	4,96
MADIS TALGRE	217 000	4,82
Kirschmann OÜ	204 752	4,55
JAMES KELLY	95 550	2,12
OÜ SUUR SAMM	67 779	1,51
TOIVO KULDMÄE	49 231	1,09

Spetsiifilisi kontrollõigusi ei ole aktsionäridele antud. Ettevõtte põhikirjas ei ole seadusest erinevaid hääleõiguse piiranguid, eelisaktsiaid ei ole.

Ettevõttel ei ole eraldi kinnitatud dividendipoliitikat, seega toimub kasumi jaotamine vastavalt Äriseadustikule ja põhikirjale, mille kohaselt otsustab kasumi jaotamise ja maksmise viisi Ettevõtte üldkoosolek.

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud 31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga ühtegi töötajat. Tööjõukulud 2016. ja 2015. aastal puudusid.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Ülevaade

Hea Ühingujuhtimise Tava (Tava) on äriühingu juhtimise ja kontrollimise soovituslike printsiipide kogum, mis on mõeldud järgimiseks eelkõige äriühingule, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutsevale reguleeritud turule.

Börsiettevõtetele kehtib Tava täitmise nõue põhimõttel „täidan või selgitan” alates 1. jaanuarist 2006.

Tava kehtestab muuhulgas nõuded aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumisele ja läbiviimisele; nõukogu ja juhatuse koosseisule, tegevusele ja kohustustele, infomatsiooni avalikustamisele ning finantsaruandlusele.

Kuna Tavas kirjeldatud põhimõtted on soovituslikud, siis emitent ei pea tingimata kõiki nõudeid järgima, kuid peab Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitama, miks neid nõudeid ei täideta.

AS Trigon Property Development (TPD) lähtub oma äritegevuses seadustest ja õigusnormidest. Avaliku ettevõttena lähtub TPD oma tegevuses ka NASDAQ OMX Balti Börsi (Tallinna Börs) nõuetest ning aktsionäride ja investorite võrdse kohtlemise printsiibist. Sellest tulenevalt järgib TPD suures osas Tavas toodud juhiseid.

Tava on kättesaadav: <http://www.nasdaqbaltic.com/files/tallinn/bors/press/HYT.pdf>

Aktsionäride üldkoosolek

TPD kõrgeimaks juhtimisorganiks on aktsionäride üldkoosolek (Üldkoosolek). Vastavalt äriseadustikule ja Tavale, kutsub TPD Üldkoosolekuid kokku teavitades aktsionäre sellest Tallinna Börsi veebilehel, TPD veebilehel ja avalikustades Üldkoosoleku kutse ka üleriigilise levikuga päevalehes. Üldkoosoleku kutsega üheaegselt avalikustatakse ka nõukogu poolt kinnitatud päevakord, otsuse eelnõud päevakorrapunktide osas, teave aktsionäridele selle kohta, kuidas esitada enne Üldkoosolekut ettepanekuid päevakorrapunktide osas, milliseid dokumente on vaja esitada hääleõiguse teostamiseks ja muu aktsionäridele oluline info. Nii kutse kui muu eespool nimetatud teave avalikustati eesti ja inglise keeles. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas, erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel.

08.04.2016 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 59,62% aktsiatega määratud häältest. Üldkoosolekul kinnitati 2015.a. majandusaasta aruanne, kahjumi katmise ettepanek ning audiitori valimine aastaks 2016. Samuti otsustati kutsuda tagasi nõukogu liikmed Ülo Adamson ja Heiti Riisberg alates 8.04.2016 ning valida uuteks nõukogu liikmeteks Martin Mets ja Toomas Uibo, volituste tähtajaga 5 aastat. Üldkoosolekul andis juhatus ülevaate ka 2015.a. majandustegevusest.

07.09.2016 toimud TPD erakorraline üldkoosolek, kus oli kohal 69,31% aktsiatega määratud häältest.

Üldkoosolekul kiideti heaks TPD ja 100% tütarettevõtte OÜ VN Niidu Kinnisvara vahel 21.07.2016 sõlmitud ühinemisleping ning otsustati TPD ja OÜ VN Niidu Kinnisvara ühinemine selliselt, et OÜ VN Niidu Kinnisvara on ühendatav ühing ja TPD on ühendav ühing ning OÜ VN Niidu Kinnisvara loetakse lõppenuks likvideerimismenetlusest.

Järgnevalt toob TPD välja Tava nõuded Üldkoosoleku kohta põhimõttel 'täida või selgita', st. esitab selgitused nende Tava punktide osas, mida osaliselt või täielikult 2016.a. ei täidetud.

Tava Punkt 1.3.1: Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

08.04.2016 ja 07.09.2016 toimunud üldkoosolekute juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Aivar Kempit, kuna juhatuse liikmel on parim ülevaade TPD äritegevusest ning koosoleku juhatamine igapäevase tegevjuhi poolt on kõige efektiivsem ning sujuvam.

Tava Punkt 1.3.2: Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest.

08.04.2016 ja 07.09.2016 üldkoosolekutel osales juhatuse liige ning üks nõukogu liige. Koosolekul ei osalenud ülejäänud kaks nõukogu liiget ega audiitor. Nõukogu leidis, et esindatus ühe liikme näol on piisav ning koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatuse ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatuse või nõukogu liige ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari. Samas oli olemas kokkulepe audiitoritega, et juhul, kui aktsionärid seda soovivad (nt esitada küsimusi), võib audiitoritega Üldkoosoleku kestel telefoni teel koheselt ühendust saada. Aktsionäridel audiitorile küsimusi ei olnud.

Tava Punkt 1.3.3: Emitent teeb vastavate sidevahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).

Emitent ei teinud üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks sidevahendite abil, kuna selleks puuduvad tehnilised võimalused.

Arvestades ülaltoodud 2016. aastal läbiviidud üldkoosolekute kirjeldustega, on TPD täitnud 2016. aastal Tava soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumises ja läbiviimises valdavas ulatuses.

Nõukogu

Nõukogu planeerib TPD tegevust, kontrollib ja suunab juhatuse tegevust. TPD nõukogu on 3-liikmeline, põhikirja järgi võib nõukogus olla kuni 7 liiget. 2016.a. ei sõlmitud nõukogu liikmetega ega nendega seotud isikutega tehinguid. Nõukogu liikmetele 2016.a. jooksul tasusid ei makstud, seetõttu pole ka sellekohast infot avalikustamiseks. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2016.a. jooksul huvide konflikte seoses TPD juhtimise ja enda muu äritegevusega.

Järgnevalt esitab TPD selgitused Tava järgimise kohta „täidan või selgitan” põhimõttel.

Tava Punkt 3.2.2: Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatu liikmeid olla 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid.

Nõukogu liikmetest kahte liiget ei saanud aastal 2016 pidada sõltumatuks Tava mõttes. Joakim Johan Helenius on emitendis üle 50% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liige ning nõukogu liige Martin Mets kuulus seisuga 31.12.2016.a. OÜ Trigon Wood ühe aktsionäri AS Trigon Capital juhatusse ning ka mitme Trigon Capital gruppi kuuluva ettevõtte juhtorgani(te)sse. Hoolimata eeltoodust ei ole TPD hinnangul alust huvide konflikti tekkimiseks ning arvestades nõukogu liikmete tausta ja kogemusi, ei ole nõukogu tegevuses puudujääke.

Juhatus

TPD juhatuses võib põhikirja järgi olla kuni 7 liiget. Juhatuse liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek. Juhatuse liige valitakse ja kutsutakse tagasi nõukogu poolt. Põhikirja järgi valitakse

juhatuse liige ja tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. Juhatusel liikme ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemäär. Praegu on TPD juhatus üheliikmeline.

Juhatusel liikmel on õigus esindada ühinguid üksinda. Juhatusel liikmel ei ole volitusi aktsiade emiteerida või otsustada aktsiade tagasiostu. Nõukogu nõusolek on juhatusel vajalik tehingute jaoks, mis väljuvad TPD igapäevase majandustegevuse raamidest.

Juhatusel liikmele 2016.a. tasusid makstud ei ole, seetõttu pole sellekohast infot avalikustamiseks. Tehinguid juhatusel liikme või temaga seotud isikutega sõlmitud ei ole. Juhatusel liige annab aru ja teeb koostööd nõukoguga, osaleb Üldkoosolekutel, vastab aktsionäride järelepärimistele ning juhib TPD igapäevast tööd. Juhatusel liikmel ei ole tekkinud huvide konflikte kuivõrd juhatusel liikme muu tegevus ei ole seotud kinnisvara-alase tegevusega Pärnus, kus TPD omab kinnisvara.

2016.aastal sõlmis juhatus võlaõigusliku müügilepingu TPD tütarettevõttele OÜ VN Niidu Kinnisvara kuuluva mitme kinnistu müügiks ning juhatus allkirjastas TPD nimel ka ühinemislepingu OÜ-ga VN Niidu Kinnisvara. Mõlema tehingu tegemiseks oli TPD nõukogu eelnevalt andnud juhatusel nõusoleku.

Järgnevalt on selgitatud nende juhatusel kohta käivate Tava nõuete, mis hetkel ei ole täidetud, mittejärgmise põhjuseid.

Tava Punkt 2.2.1: Juhatusel on enam kui üks (1) liige, nõukogu esimees sõlmib juhatusel liikmega ametilepingu.

Juhatusel on üks liige, Aivar Kemp, kuid juhatusel laienemist tulevikus ei välistata.

Juhatusel liikmega ei ole ametilepingut sõlmitud, kuna ta on hetkel ainus liige ja tasu ei saa ning tema õigused ja kohustused tulenevad seadusest. Juhul, kui valitakse rohkem liikmeid juhatusel, siis sõlmitakse juhatusel liikmetega ametilepingud.

Finantsaruandluse ja muu teabe avalikustamine

TPD avalikustas 2016.a. jooksul vaheararuandluse ja 2015.a. majandusaasta aruande. TPD majandusaasta aruannet auditeerib AS PricewaterhouseCoopers. Auditeerimine viiakse läbi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

Järgnevalt esitab TPD selgitused „täidan või selgitan” põhimõttel Tava punktide kohta, mida ei järgitud.

Tava Punkt 5.2: Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalender.

TPD ei avalikustanud eraldi finantskalendrit, kuid avalikustamisele kuuluv teave avalikustati jooksvalt hiljemalt seaduses sätestatud tähtpäevadel.

Tava Punkt 5.6: Emitent avalikustab kohtumised analüütikutega ja analüütikutele, investoritele ja investorasutustele korraldatud presentatsioonide ja pressikonverentside toimumise kuupäevad ja asukohad oma veebilehel.

Vastavalt NASDAQ Tallinna reeglendile avalikustab kontsern kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega, investoritega ja pressikonverentsidel piirduakse eelnevalt avalikustatud ja mitte konfidentsiaalse info avalikustamisega. TPD ei ole pidanud siiani vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Tava Punkt 6.1.1: Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aktsionäridele kättesaadavaks ka nõukogu kirjaliku aruande majandusaasta aruande kohta.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teatega üheaegselt ei avalikustatud kõnealust nõukogu aruannet, kuid üldkoosolekul osalenud nõukogu liige andis sellest koosoleku jooksul ülevaate.

Tava Punkt 6.2.1: Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teatega ei avalikustatud kõnealust nõukogu hinnangut, kuid nõukogu liige edastas nõukogu hinnangu üldkoosolekul.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2016	31.12.2015
Raha	38 393	100 540
Nõuded ja ettemaksud (lisa 5)	5 022	17 004
Müügiotel varad (lisa 17)	850 000	0
Käibevara kokku	893 415	117 544
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 6)	1 471 532	2 310 000
Põhivara kokku	1 471 532	2 310 000
AKTIVA KOKKU	2 364 947	2 427 544
Võlad ja ettemaksed (lisa 7)	14 297	12 435
Lühiajalised kohustused kokku	14 297	12 435
Kohustused kokku	14 297	12 435
Aktsiakapital nimiväärtuses (lisa 8)	2 699 437	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-862 385	-797 926
Omakapital kokku	2 350 650	2 415 109
PASSIVA KOKKU	2 364 947	2 427 544

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-30 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.03.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 6)	-13 196	-11 963
Brutokahjum	-13 196	-11 963
Üldhalduskulud (lisa 10)	-49 672	-31 891
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 6)	-1 600	36 776
Ärikahjum	-64 468	-7 078
Neto finantstulu (-kulu)	9	-2 244
PERIOODI PUHASKAHJUM	-64 459	-9 322
PERIOODI KOONDKAHJUM	-64 459	-9 322
Tava puhaskahjum aktsia kohta	-0,01433	-0,00207
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,01433	-0,00207

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-30 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.03.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR	2016	2015
Äritegevuse rahavood		
Perioodi puhaskahjum	-64 459	-9 322
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 6)	1 600	-36 776
Intressitulu (-kulu)	-5	2 244
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	-62 864	-43 854
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	11 982	76 250
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 7)	1 862	6 373
Saadud intressid	5	8
Äritegevuse rahavood kokku	-49 015	38 777
Investeermistegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud (lisa 6)	-13 132	-8 224
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 6)	0	85 000
Investeermistegevuse rahavood kokku	-13 132	76 776
Finantseermistegevuse rahavood		
Laenude tagasimaksmine	0	-137 066
Makstud intressid	0	-22 483
Finantseermistegevuse rahavood kokku	0	-159 549
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-62 147	-43 996
RAHA ALGJÄÄK	100 540	144 536
RAHA LÕPPJÄÄK	38 393	100 540

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-30 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.03.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2014	2 699 437	226 056	287 542	-788 604	2 424 431
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-9 322	-9 322
Saldo 31.12.2015	2 699 437	226 056	287 542	-797 926	2 415 109
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-64 459	-64 459
Saldo 31.12.2016	2 699 437	226 056	287 542	-862 385	2 350 650

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisan 9.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-30 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.03.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõtte) ja selle tütaretevõtja (koos Kontsern) tegutsevad kinnisvarainvesteeringute arendamise alal. Kontserni emaettevõtte on aktsiaselts, mis on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Viru väljak 2 Tallinn.

Juhatus kiitis käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 22.03.2017. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks ettevõtte nõukogu ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Tallinna Väärtpaberibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häälest. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), SEB Soome kliendid (10,96%), Hermitage Eesti OÜ (12,64%) ja Thominvest Oy (11,94%).

2 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamisaruannetes rakendatud peamised arvestuspõhimõtted on lahtiseletatud allolevates lisades. Kasutatud arvestuspõhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kõigil aruandes näidatud aastatel, kui pole deklareeritud teisiti.

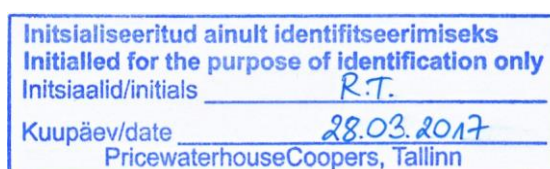
2.1 Koostamise alused

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglasel väärtusel.

IFRS-iga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute tegemist ja otsuste langetamist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmetele muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad varade ja kohustuste väärtuste hindamiseks põhimõtted, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle perioodiliselt. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil, kui see mõjutab üksnes antud perioodi, või antud ja tulevase perioode, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioode.

Raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju avaldavad IFRS rakendamisega seotud juhtkonna poolsed otsused ja raamatupidamislikud hinnangud, mida võidakse järgneval aastal korrigeerida, on esitatud lisa 4.



2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Kontserni arvestusvaluuta on euro.

2.3 Konsolideerimispõhimõtted ja tütarettevõtete kajastamine

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille tegevust ja finantspoliitikat on emaettevõtte võimeline kontrollima, reeglina kaasneb kontroll üle 50% osaluse omamisel. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Tütarettevõtted on kajastatud konsolideeritud aruannetes rida-realt konsolideerituna. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Elimineeritud on ka realiseerimata kahjumid, v.a. kui tehing viitab loovutatud vara väärtuse langusele.

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), vt ka lisa 18.

Tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud, tagamaks vastavust kontserni arvestuspõhimõtetega.

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 12.

2.4 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ning rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediite) ning soetushetkel kuni kolmekuulisi tähtajalisi pangadeposiite. Raha ja raha ekvivalendid on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

2.5 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande,
- laenuid ja nõudeid,
- müügiotel finantsvarad ja
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ei ole kontsern klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande“, „müügiotel varad“ ja „lunastustähtajani hoitavad varad“ kategooriatesse.

Mõõtmine

Tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müüki kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtusel, koos võimalike tehingukuludega. Laenuid ja nõudeid ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil, võttes arvesse varade väärtuse langust.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui ettevõtte õigus varast tulenevatele rahavoogudele aegub või varadega seonduvad olulised riskid ja hüved on üle kantud.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded on kajastatud bilansis kas nõuetena ostjate vastu või laenudena klientidele.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hindab kontsern, kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole.

Laenude ja nõuete hindamisel kaalutakse konservatiivselt mitmeid riske. Iga nõude laekumist hinnatakse individuaalselt, võttes arvesse kogu võlgniku maksevõime kohta teadaolevat informatsiooni. Kontsern hindab, kas on ilmnunud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetus täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

Finantskohustused

Kõik Kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“. Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui Ettevõttel on bilansipäeval tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

2.6 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida hoitakse pikaajase renditulu teenimise või kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida Kontsern ei kasuta oma majandustegevuses, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontserni omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja või juhtkonna poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste

soetusmaksumust on võimalik usaldusväärsetl mōōta. Kōik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvara, mida ehitatakse vōi arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutatavaks, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

2.7 Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendina kāsitletakse rendilepingut, mille puhul kōik olulised vara omandiga seotud riskid ja hūved kanduvad ūle rentnikule. Kōiki muid renditehinguid on kāsitletud kasutusrendina.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna ja tuluna. Kasutusrendilepingutega vāljarenditud kinnisvara on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis juhul kui Kontsernil on minevikusūndmustest tulenev juriidiline vōi faktiline eksisteeriv kohustus, on tōenäoline, et selle kohustuse taitmine nōuab ressursidest loobumist ja kohustuse suurust on vōimalik usaldusvāärsetl hinnata.

Eraldiste kajastamisel on lāhtunud juhtkonna (vōi sōltumatute ekspertide) hinnangust eraldise taitmiseks tōenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise mōōtmisel arvestatakse riske ja ebakindlaid asjaolusid, diskonteeritakse eraldised, mille puhul raha ajavāärtuse mōju on oluline, vōetakse arvesse tulevikusūndmusi, kuid ei arvestata varade eeldatavast vōōrandamisest saadavat kasumit. Eraldise suurenemine aja mōōdudes kajastatakse intressikuluna.

Muud kohustused, mille realiseerumine on vāhetōenäoline vōi millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole vōimalik piisava usaldusvāärsetl hinnata, kuid mis teatud tingimustel vōivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

2.9 Ettevōtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevōtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvōtukuludelt, ettevōtlusega mitteseotud vāljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumāäraks on alates 01.01.2015 vāljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on vōimalik saadud dividende jaotada edasi ilma tāiendava tulumaksukuluta. Dividendide vāljamaksimisega kaasnevat ettevōtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid vālja kuulutatakse, sōltumata sellest, millise perioodi eest need on vālja kuulutatud vōi millal need tegelikult vālja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide vāljamaksele jārgneva kuu 10. kuupāeval.

Maksustamissūsteemi omapārast lāhtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevōtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jāākvāärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilūkkunud tulumaksunōudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide vāljamaksimisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena vāljamaksimisel, on esitatud aastaaruande lisades.

2.10 Mūūgitulu

Mūūgitulu kajastatakse saadud vōi saadaoleva tasu ōiglases vāärtuses, mis ei sisalda kāibemaksu, hinnavāhendusi ja soodustusi.

Tulu teenuste mūūgist kajastatakse teenuse osutamisel vōi juhul, kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi, siis lāhtudes teenuse valmidusastmest bilansi kuupāeva seisuga.

Kasutusrendilepingute alusel saadud renditulu kajastatakse kasumiaruandes rendiperioodi vältel lineaarselt. Rendilepingute sõlmimisel rentnikele antud soodustused kajastatakse osana kogu renditulust.

2.11 Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Äritegevuse rahavoogude leidmiseks on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

2.12 Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest, samuti muudest eraldistest, mis kantakse reservkapitali seaduse või põhikirja alusel. Reservkapitali suurus nähakse ette põhikirjas ja see ei või olla väiksem kui 1/10 aktsiakapitalist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

2.13 Puhaskasum aktsia kohta

Tava puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta emaaettevõtte omanike osa puhaskasumist perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta emaaettevõtte omanike osa puhaskasumist perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arvu.

2.14 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 22.03.2017 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Mitte-korrigeeriva iseloomuga sündmused ning sündmused, mis omavad olulist mõju järgmise finantsaasta tulemusele, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

2.15 Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel ja tõlgendustel, mis muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1.01.2016 ei ole olulist mõju kontsernile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

Kontserni tegevus on avatud mitmetele finantsriskidele: tururisk (sealhulgas valuutakursi muutuste risk, hinnarisk, rahavoogude intressimäära risk, õiglase väärtuse intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsrisk on seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded ostjate vastu, raha ekvivalendid, võlad hankijatele ja muud võlad, laenukohustused. Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisas 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.

(a) Tururisk

(i) Valutarisk

Valutarisk on kontserni risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Kontserni rahalised vahendid, muud varad ja võetud kohustused on määratud eurodes.

(ii) Hinnarisk

Kontsern ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale hinnariskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Kontsernil ei ole olulisi intressikandvaid varasid ja kohustusi on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutustel on kaudne mõju kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusele, kuid antud mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele on keeruline kvantitatiivselt hinnata.

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Kontsernile rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka ettemaksudest tarnijatele ja ostjate tasumata arvest, mis hõlmavad tehtud tehinguid ja võetud tulevaste tehingute kohustusi. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Kontserni poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Kontserni raha oli seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul). Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Nõuded ostjate vastu on lühiajalised ning Kontserni juhtkond monitoorib nõuete tähtaegset laekumist. Kontserni maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2016 on 38 393 eurot (31. detsembril 2015: 115 747 eurot).

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2016. aastal, võõrandas Kontsern osaliselt Kontsernile kuuluvat kinnisvara 2015. aastal. 2015. aastal võõrandatud kinnisvarast saadud rahalised vahendid ning 31.12.2016 seisuga eksisteerinud nõudeõigus ja pangakontol olevad rahalised vahendid tagavad Kontserni kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvarainvesteeringu edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2016 on Kontsernil lühiajalisi kohustusi summas 14 297 eurot (31. detsember 2015 12 435 eurot). Pikaajalised kohustused Kontsernil puudusid.

3.2 Omakapitali riski juhtimine

Kontserni eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.03.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

kapitalikulu. Et tagada kapitalstruktuuri säilitamine või muutmise, võib Kontsern muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi aktsiaid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Kontsern kavatses hoida kuni kinnisvara arenduse alguseni olemasolevat kapitalstruktuuri. Kontserni omanikud ega juhatuse ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Arenduse perioodiks planeerib Kontsern kaasata võõrkapitali pangalaenude näol.

Kontsern käsitles 2016 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2016. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsed andmed ja nende muutused on toodud konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes. Kontsernile ei rakendu muid kapitalinõudeid peale Äriseadustiku üldiste nõuete. Vastavaid nõudeid ei ole rikutud aruande perioodil ega võrdlusperioodil.

3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus

Vastavalt Kontserni juhtkonna hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja -kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Kontserni bilansis seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015.

3.4 Õiglasest väärtusest kajastatud kinnistu hindamine

Globaalsete finantsturgude hiljutine volatiilsus on oluliselt mõjutanud mitmete kinnisvaraliikide turgu Eestis. Vastavalt IAS 40 võetakse õiglasest väärtusest kajastatavate maade ja ehitiste väärtuse hindamisel arvesse bilansipäeval olemasolevaid turutingimusi. Samas on mõnedel juhtudel, usaldusväärse turuinfo puudumise tõttu, Kontsern oma hindamismeetodeid muutnud.

Vastavalt IAS 40-le uuendatakse igal bilansipäeval õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, peegeldamaks bilansipäeval eksisteerivaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. „Huvitatud müüja“ ei ole sundmüüja, kes on valmis müüma iga hinna eest. Õiglase väärtuse parimaks indikatsiooniks on aktiivse turu hind sarnastele kinnistutele sarnases asukohas ja olukorras. Aktiivse turu puudumisel võtab Kontsern arvesse eri allikatest pärinevat informatsiooni, sealhulgas:

- a) Aktiivse turu hinnad kinnistutele, mis on erinevad ning erinevas asukohas ja olukorras, korrigeerituna erinevuste suhtes.
- b) Hiljutised turuhinnad sarnastele objektidele vähem aktiivsel turul, korrigeerituna majandustingimustes pärast tehinguid toimunud muutuste suhtes.
- c) Diskonteeritud rahavoogude meetodid, mis baseeruvad usaldusväärsetel hinnangutel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad olemasolevate rendi- jm lepingute tingimused ja (kui võimalik) sõltumatu informatsioon (näiteks sarnaste ja samas asukohas ja konditsioonis olevate kinnistute turu rendihinnad) ja diskontomäärade, mis peegeldavad bilansipäeval eksisteerinud turuhinnanguid tuleviku rahavoogude suuruse ja ajastuse ebakindluse osas.

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

Hinnanguid ja otsuseid on järjepidevalt üle vaadatud ja need põhinevad ajaloolisel kogemusel kohandatuna olemasolevatele turutingimustele ja muudele asjaoludele.

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja ootused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega (lisa 6).

5 Nõuded ja ettemaksed

EUR	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu	0	15 207
Maksude ettemaksed	5 022	1 797
KOKKU	5 022	17 004

6 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
Seisuga 31.12.2014	2 350 000
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	8 224
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	36 776
Kinnisvarainvesteeringu müük	-85 000
Seisuga 31.12.2015	2 310 000
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	13 132
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	-1 600
Ümberklassifitseerimine müügiootel varadeks	-850 000
Seisuga 31.12.2016	1 471 532

Kontsern omab seisuga 31.12.2016 ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 32,8 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

2015. aastal müüdi 0,5 hektari suurune kinnistu hinnaga 85 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2016. aastal olid 13 196 eurot ja 2015. aastal 11 963 eurot (vt ka lisa 9).

2016. aastal on kinnistu osas kehtestatud uus detailplaneering, mille raames on võrreldes varasemaga muutunud suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti on uue kehtestatud detailplaneeringuga suurenenud paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga on kinnistud väiksemad ning on antud paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.

2016. aastal sõlmis Ettevõtte võlaõigusliku müügilepingu 10,4 hektari tootmismaa müügiks. Müügitehing toimus 2017. aasta märtsis hinnaga 8,14 EUR/m². Nimetatud osa maast on seisuga 31.12.2016 klassifitseeritud müügiootel varana, vt täpsemalt lisa 17.

Kuna Ettevõtte müüb ära suure hulga tootmismaad, siis Ettevõttele järelejääva, suures osas ärimaa, 22,4 hektari keskmine ruutmeeti hind tõuseb võrreldes 2015. aasta hindamises kasutatud keskmise eeldusega 10,96 EUR/m². 2016. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud Ettevõtte juhatuse poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Maa-ameti statistika põhjal jäid Pärnu linna tootmis- ja ärimaa võrreldavate tehingute mediaanhinnad 7,2-39,1 EUR/m² vahemikku sõltuvalt suurusest, asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Juhtkonna hinnangul on ärimaa mediaanhinda mõjutanud väiksemate ärimaa kinnistute müügid, mistõttu on Kontserni kinnistu hindamisel lähtutud oluliselt konservatiivsemast ruutmeetri hinnast. Võttes arvesse tootmis- ja ärimaa proportsiooni muutust seoses uue kehtestatud detailplaneeringuga ning baseerudes Pärnu linnas toimunud

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.03.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

võrreldavatele tehingutele on juhatus hinnanud seisuga 31.12.2016 kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistute keskmiseks müügihinnaks 12,9 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2016 on juhatus hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 14,23%.

Seisuga 31.12.2016 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 1 471 532 eurot.

2015. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Kogu kinnistu hinnatav osa koosneb tootmis- ja ärimaast, mille osas on hindaja leidnud proportsionaalse keskmise ruutmeetri hinna. Võrreldavate tehingute hinnad kasutades kinnistu tootmis- ja ärimaa proportsiooni jäid vahemikku 11-14,2 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute keskmiseks müügihinnaks 10,96 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2015 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 5 aastat ja kasutanud diskontomäära 14,96%. Seisuga 31.12.2015 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 310 000 eurot.

Vastavalt IFRS 13le on kinnisvara õiglase väärtuse määramine kolmanda taseme investeering. Olulisemad sisendid on müügihind, diskontomäär ning diskonteeritud rahavoogude periood. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eelduste suhtes on seisuga 31.12.2016 järgnev:

Diskontomäär	Müügihind, EUR / m ²						
	11,06	11,64	12,26	12,90	13,55	14,22	14,93
12,20%	1 270 000	1 360 000	1 470 000	1 570 000	1 680 000	1 800 000	1 920 000
12,84%	1 240 000	1 340 000	1 440 000	1 540 000	1 650 000	1 760 000	1 880 000
13,52%	1 210 000	1 310 000	1 410 000	1 510 000	1 620 000	1 730 000	1 840 000
14,23%	1 180 000	1 280 000	1 380 000	1 480 000	1 580 000	1 690 000	1 800 000
14,94%	1 160 000	1 250 000	1 340 000	1 450 000	1 550 000	1 650 000	1 770 000
15,69%	1 130 000	1 220 000	1 310 000	1 410 000	1 510 000	1 620 000	1 730 000
16,47%	1 100 000	1 190 000	1 280 000	1 380 000	1 480 000	1 580 000	1 690 000

Müügiperiood	EUR
+ 1 aasta	1 294 000
- 1 aasta	1 763 000

Kinnisvarahinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Antud mudeli põhjal leitud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus sõltub olulisel määral sellest, et projekt õnnestub ellu viia ja selleks sobiv finantseering leida vastavalt hindamismudelil toodud eeldustele ja ajakavale.

Seisuga 31.12.2015 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 395 tuhat eurot. Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 31.12.2015 seisuga 2 310 000 eurot. Seisuga 31.12.2016 hüpoteegid puudusid.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.03.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

7 Võlad ja ettemaksud

EUR	31.12.2016	31.12.2015
Võlad hankijatele	11 297	7 035
Muud võlad	3 000	5 400
KOKKU	14 297	12 435

8 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2015	4 499 061	2 699 437
Saldo seisuga 31.12.2016	4 499 061	2 699 437

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus on 2 699 437 eurot, mis on jagatud 4 499 061 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0.60 eurot. Põhikirjas fikseeritud maksimaalne aktsiakapital on 10 797 744 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2016 oli 862 385 eurot ja seisuga 31. detsember 2015 oli jaotamata kahjum 797 926 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2016 seisuga 368 aktsionäri (31.12.2015: 393 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2015: 59,62%)

Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid.

9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2016	2015
Maamaks	11 218	10 763
Hindamine	0	1 200
Muud kulud	1 978	0
KOKKU (lisa 6)	13 196	11 963

10 Üldhalduskulud

EUR	2016	2015
Konsultatsioonikulud (lisa 14)	19 305	12 220
Väärtpaberi- ja börsikulud	8 290	8 515
Juriidilised kulud	8 215	0
Auditeerimiskulud	7 160	9 820
Raamatupidamisteenus (lisa 14)	5 370	0
Muud kulud	1 332	1 336
KOKKU	49 672	31 891

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.03.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Töötajate keskmine arv aastatel 2016 ja 2015 oli 0.

11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2016	2015
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	-0,01433	-0,00207
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,01433	-0,00207
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,52	0,54
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-41,32	-284,75
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,592	0,590

Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on arvatud lähtuvalt aruandeperioodi puhaskasumist (-kahjumist) ning aktsiate arvust.

Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga (-kahjumiga) aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

12 Tütarettevõtte

Kuni 30. juunini 2016 oli Kontsernil üks 100% tütarettevõtja VN Niidu Kinnisvara OÜ, mis loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks. 1. juulil 2016 ühendati VN Niidu Kinnisvara OÜ Trigon Property Development AS-iga. Ühinemine kanti Äriregistrisse 21. oktoobril 2016.

13 Segmentide aruanne

Kontsernil on üks ärisegment - kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringute divisjon rendib välja maad ja arendab kinnisvara.

14 Tehingud seotud osapooltega

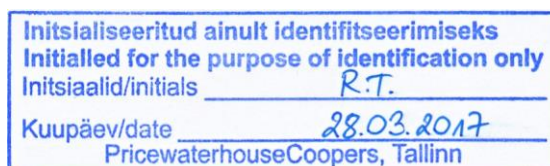
Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development kontserni juhatus ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häältest. Käesoleva aruande koostamise hetkel on suuremad OÜ Trigon Wood omanikud AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), SEB Soome kliendid (10,96%), Hermitage Eesti OÜ (12,64%) ja Thominvest Oy (11,94%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2016. ja 2015. aastal jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2015. aastal maksis Kontsern tagasi emaettevõttelt saadud laene summas 124 550 eurot, antud laenudelt arvestati intresse summas 1 001 eurot.



2016. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 19 305 eurot (2015: 0 eurot). Emaettevõtte omanikelt osteti 2016. aastal teenuseid summas 5 370 eurot (2015: 0 eurot). Seisuga 31.12.2016 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 3 696 eurot (2015: 0 eurot).

15 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2016. ja 2015. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

16 Bilansipäevajärgsed sündmused

10. märtsil 2017. aastal sõlmis Trigon Property Development AS asjaõiguslepingu 10,44 hektari maa müügiks hinnaga 850 000 eurot. Vastavalt asjaõiguslepingule on Trigon Property Development AS kohustatud ehitama sissepääsutee müüdüd maale. Täpsem informatsioon on toodud lisa 17.

17 Müügiotel varad

2016. aastal klassifitseeriti 10,4 hektarit maad väärtusega 850 000 eurot kinnisvarainvesteeringutest müügiotel varadeks, kuna sõlmiti võlaõiguslik müügileping. Antud maad müüdi 2017. aasta märtsis.

18 Täiendav avalikustatav informatsioon Kontserni emaettevõtja kohta

Emaettevõtte kohta esitatava finantsinformatsioonina on toodud eraldiseisvad põhjaruanded, mille avalikustamine konsolideeritud aastaaruande lisades on nõutud EV raamatupidamise seadusega. Emaettevõtte konsolideerimata aruannete koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tüdarettevõtetesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses (millest on maha arvatud vajaduse korral vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused).

Emettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	EUR	EUR
	31.12.2016	31.12.2015
Raha	38 393	545
Nõuded ja ettemaksud	5 022	0
Müügiootel varad	850 000	0
Käibevara kokku	893 415	545
Tütaretevõtjate osad	0	2 530 348
Kinnisvarainvesteeringud	1 471 532	0
Põhivara kokku	1 471 532	2 530 348
AKTIVA KOKKU	2 364 947	2 530 893
Laenukohustused	0	106 700
Võlad ja ettemaksud	14 297	9 084
Lühiajalised kohustused kokku	14 297	115 784
Kohustused kokku	14 297	115 784
Aktsiakapital nimiväärtuses	2 699 437	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-862 385	-797 926
Omakapital kokku	2 350 650	2 415 109
PASSIVA KOKKU	2 364 947	2 530 893

Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

EUR	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-6 887	0
Brutokahjum	-6 887	0
Üldhalduskulud	-41 307	-16 800
Tütaretevõttesse investeringu allahindlus/allahindluse tühistamine	-14 832	10 720
Neto finantskulu	-1 433	-3 241
PERIOODI PUHASKAHJUM	-64 459	-9 321
PERIOODI KOONDKAHJUM	-64 459	-9 321

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

EUR	2016	2015
Äritegevuse rahavood		
<i>Perioodi puhaskahjum</i>	-64 459	-9 321
<u>Korrigeerimised:</u>		
Intressikulu	1 433	3 241
Kasum/kahjum tütaretevõtjast	14 832	-10 720
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 022	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 457	4 380
Ühinemisega seotud nõuete ja kohustuste muutus	51	0
Makstud intressid	0	-21 231
Saadud intressid	3	3
Äritegevuse rahavood kokku	-45 705	-33 648
Investeermistegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud (lisa 6)	-11 532	0
Investeermistegevuse rahavood kokku	-11 532	0
Finantseermistegevuse rahavood		
Saadud laenud	13 650	106 700
Saadud laenude tagasimaksmine	0	-124 550
Rahavoog tütaretevõtte ühendamisest	81 435	0
Finantseermistegevuse rahavood kokku	95 085	-17 850
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	37 848	-51 498
RAHA ALGJÄÄK	545	52 043
RAHA LÕPPJÄÄK	38 393	545

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.03.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

EUR	Kohustuslik				Kokku
	Aktsia- kapital	Ülekurss	reserv- kapital	Jaotamata kahjum	
Saldo 31.12.2014	2 699 437	226 056	287 542	-788 605	2 424 430
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 519 628
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 519 628
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2014					2 424 430
2015. aasta koondkahjum	0	0	0	-9 321	-9 321
Saldo 31.12.2015	2 699 437	226 056	287 542	-797 926	2 415 109
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 530 348
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 530 348
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2015					2 415 109
2016. aasta koondkahjum	0	0	0	-64 459	-64 459
Saldo 31.12.2016	2 699 437	226 056	287 542	-862 385	2 350 650
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					0
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2016					2 350 650

Vastavalt Eesti Raamatupidamiseseadusele on aktsionäridele dividendidena väljamaksmisele kuuluv summa võrdne korrigeeritud konsolideerimata aktsiakapital miinus aktsiakapital, ülekurss ning kohustuslik reservkapital.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS Trigon Property Development aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Trigon Property Development (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtte (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS).

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

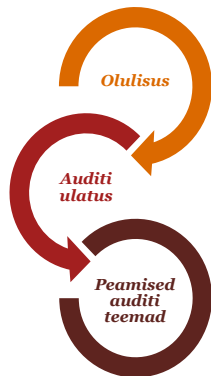
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

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

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Auditi olulisus Kontserni tasandil on 24 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% varadest.

Auditi ulatus

PwC Eesti viis läbi täismahus auditi kõikide Kontserni kuuluvate ettevõtete osas.

Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kontserni olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni olulisus	24 tuhat eurot
---------------------------	----------------

Kuidas me selle määrasime	1% varadest
----------------------------------	-------------

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes varadest (mis koosnevad põhiliselt õiglases väärtuses kajastatavast kinnisvarainvesteeringust), kuna varade väärtus on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.
---	--

Peamine auditi teema

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamine (täiendav info lisas 2 "Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest", lisas 3.4 "Õiglasest väärtusest kajastatud kinnistu hindamine" ja lisas 6 "Kinnisvarainvesteeringud").

Enamuse Kontserni varadest moodustab Pärnus asuv kinnisvarainvesteering (maatükist koosnev kinnistu).

Kinnistu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2016 summas 1,5 miljonit eurot on hinnatud juhtkonna poolt, võttes arvesse järgmiseid sisendeid:

- sõltumatu hindaja poolt hinnatud sama kinnistu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2015;
- sarnaste kinnistute turuhindade muutused Pärnus aastal 2016;
- kinnistu detailplaneeringu muudatused võrreldes seisuga 31. detsember 2015;
- bilansipäevajärgselt toimunud müügitehingu ruutmeetri hind (müüdnud osa kinnistust on seisuga 31. detsember 2016 kajastatud kui „Müügiootel varad“), mis moodustas ligikaudu 30% kogu kinnistu suurusest;
- järelejäanud kinnistu eeldatav müügiperiood.

Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.

Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Hindasime, kas Kontserni arvestuspõhimõtted kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamise osas on kooskõlas IFRSiga.

Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvarainvesteeringu väärtuse määramisel ning sisemiste kontrollimehhanismide tõhusust eelduste tegemiseks vajaliku info kogumisel ja väärtuse arvutamisel.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse põhjendatuse hindamiseks viisime läbi järgmised detailsed testid:

- veendusime Kinnisturegistri väljavõtte põhjal kinnistu omandiõiguses;
- hindasime juhtkonna poolt kasutatud kriitiliste eelduste ja hinnangute põhjendatust, võrreldes neid muuhulgas eelmisel aastal sõltumatu eksperdi hindamisaktis kasutatud sisenditega ja kinnisvaraturu muutustega;
- uurisime sarnaste kinnistute turuhindasid Pärnus;
- tutvusime pärast bilansipäeva toimunud müügitehingu lepinguga ning hindasime selle tehingu mõju müümata kinnistu eeldatavale müügihinnale ja müügiperioodile;
- kontrollisime raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni ja juhtkonna poolt teostatud sensitiivsusanalüüsi.

Me ei tuvastanud oma töö tulemusena olulisi puudujääke.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning valdkonda, milles Kontserni tegutseb.

Kontserni ainus tütarettevõtte VN Niidu OÜ ühendati 2016. aastal Ettevõttega (detailsem informatsioon lisas 12). Viisime läbi täismahus auditi nii Ettevõtte kui (kuni ühendamiseni) tema tütarettevõtte suhtes.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub Majandusaasta aruandes 2016 lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

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

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287



Verner Uiho
Vandeaudiitor, litsents nr 568

28. märts 2017

Kahjumi katmise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2016. aasta puhaskahjum summas 64 459 eurot eelmiste perioodide kahjumisse.



Aivar Kemp

Juhatuses liige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2016. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kahjumi katmise ettepanekust.



Aivar Kemp

Juhatus liige

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

Martin Mets

Nõukogu liige

Joakim Helenius

Nõukogu liige

Toomas Uiho

Nõukogu liige

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2016	2015
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	0 eurot	0 eurot
	Müügitulu kokku	0 eurot	0 eurot