

Majandusaasta
aruanne
2009

Majandusaasta algus:	1.1.2009
Majandusaasta lõpp:	31.12.2009
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Address:	Viru väljak 2 10111 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekül:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE	4
Ärivaldkondade ülevaade	4
Investeeringud	4
Töötajad	4
Finantssuhtarvud	4
Aksia	5
Aksia hind	5
Aksionärid	5
Riskid	6
Intressimäärade risk	6
Valuutarisk	6
Majanduskeskkonna risk	6
Õiglane väärtus	6
Grupi struktuur	7
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	7
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	10
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	11
Juhatuse deklaratsioon	11
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 Arvestuspõhimõtted	16
3 Finantsriskide juhtimine	22
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	25
5 Kinnisvarainvesteeringud	25
6 Laenukohustused	26
7 Omakapital	28
8 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	28
9 Üldhalduskulud	28
10 Tulu aktsia kohta	29
11 Tütarettevõtte	29
12 Segmentide aruanne	29
13 Tehingud seotud osapooltega	30
14 Kontserni majandustegevuse jätkuvus	30
15 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaettevõtja kohta	30
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	36
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	38
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2009. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	39
TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT AS KONSOLIDEERIMATA MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2009-LE	40

Lühiiseloostus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 36 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara. Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62 % aktsiatega esindatud häältest. Trigon Property Development AS-i üle lõplikku kontrolli omanud TDI Investments Ky restruktureerimise käigus 2009. aastal jagati TDI Investments Ky investorite (Skandinaavia investorid) vahel TDI Investments Ky osalus Trigon Property Development AS-i emaettevõttes OÜ Trigon Wood. Lisaks võõrandasid kaks TDI Investments Ky investorit endale kuuluva osaluse OÜ-s Trigon Wood AS-ile Trigon Capital. Käesoleva aruande koostamise hetkel on suuremad OÜ Trigon Wood omanikud pärast restruktureerimist: AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (15,52%), BCB Baltic AB (14,07%), Hermitage Eesti OÜ (11,94%), Thominvest Oy (11,94%) ja Assetman Oy (11,94%).

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega.

Investeeringud

2009. aasta lõpu seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 36 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara. Kuni arendustegevuse alguseni antakse kinnisvara rendile kolmandatele isikutele. Kontsernil on plaanis müüa mõned kinnistud finantseerimaks arendustegevust. AS Trigon Property Development kaalub äritegevuse laiendamist ning analüüsib erinevaid uute projektide omandamise võimalusi.

Töötajad

AS-is Trigon Property Development ei töötanud 31.12.2009 ja 31.12.2008 seisuga ühtegi inimest.

Finantssuhtarvud

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
Bilanss	2009	2008	2009	2008
Koguvamad	65 461	124 474	4 184	7 955
Koguvamad puhasrentaablus	-91,08%	-10,59%	-91,08%	-10,59%
Omakapital	61 517	121 139	3 932	7 742
Omakapitali puhasrentaablus	-96,92%	-10,88%	-96,92%	-10,88%
Võlakordaja	6,02%	2,68%	6,02%	2,68%
Aksia (31.12)				
Aksia sulgemishind (EEK/EUR)	6,88	6,10	0,44	0,39
Puhaskahjum aksia kohta (EEK/EUR)	-13,25	-2,93	-0,85	-0,19
Hind-tulu (PE) suhtarv	-0,52	-2,08	-0,52	-2,08
Aksia raamatupidamisväärtus (EEK/EUR)	13,67	26,93	0,87	1,72
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,50	0,23	0,50	0,23
Turukapitalisatsioon	30 954	27 444	1 980	1 755

Koguvamad puhasrentaablus = puhaskasum / koguvamad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvamad

Puhaskasum aksia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

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

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aksia sulgemishind / aksia raamatupidamisväärtus

Turukapitalisatsioon = aksia sulgemishind * aktsiate arv

Aksia

Aksia hind

2009. aastal oli aktsia avamishind 6,88 Eesti krooni/0,44 eurot. Kõrgeim hind, millega tehing tehti oli 8,14 Eesti krooni/0,52 eurot ja madalaim 3,76 Eesti krooni/0,24 eurot. 2009. aasta sulgemishinnaks jäi 6,88 Eesti krooni/0,44 eurot. Kokku kaubeldi 2009. aastal 785 510 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 4,56 miljonit Eesti krooni/0,29 miljonit eurot.

2008. aastal oli aktsia avamishind 25,5 Eesti krooni/1,63 eurot. Kõrgeim hind, millega tehing tehti oli 25,97 Eesti krooni/1,66 eurot ja madalaim 3,29 Eesti krooni/0,21 eurot. 2008. aasta sulgemishinnaks jäi 6,1 Eesti krooni/0,39 eurot. Kokku kaubeldi 2008. aastal 233 781 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 4,19 miljonit Eesti krooni/0,27 miljonit eurot.

Järgnev tabel annab ülevaate Kontserni aktsia hinna liikumisest ja päevakäivetest Tallinna Börsil (EEK):



Aktsionärid

Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2009.a.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	91	18,35%	2 823	0,06%
100-999	199	40,12%	69 553	1,55%
1 000-9 999	179	36,09%	425 502	9,46%
10 000-99 999	23	4,64%	616 446	13,70%
100 000-999 999	3	0,60%	702 545	15,62%
1 000 000-9 999 999	1	0,20%	2 682 192	59,62%
KOKKU	496	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2009.a.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ Trigon Wood	2 682 192	59,62%
ING Luxemburg S.A.	455 000	10,11%
Central Securities Depository of Lithuania	145 529	3,23%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab kliendid	102 016	2,27%
James Kelly	99 360	2,21%
Swedbank Ab kliendid	69 563	1,55%
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish kliendid	67 844	1,51%
Kessu Kaubandus OÜ	55 400	1,23%
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09%

Riskid

Intressimäärade risk

Intressimäärade risk on risk, et kontserni kohustuste intressimäärad on oluliselt erinevad turul valitsevatest intressimääradest. AS-i Trigon Property Development intressimäärade risk on piiratud kontserni pikaajalise võlakohustuse fikseeritud intressimäärade erinevusega turuintressidest. Käesoleva aruande koostamise ajal on turul valitsevad intressimäärad kõrgemad kontserni võlakohustuste intressimäärast, mistõttu kontserni poolt võetud laenu õiglane väärtus on madalam bilansilisest väärtusest.

Valuutarisk

Valuutarisk on kontserni risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Kontserni rahalised vahendid ja varad on määratud Eesti kroonides. Kontserni kohustused on määratud Eesti kroonides ja eurodes. Seoses sellega kaasneb Kontserni tegevusega valuutarisk, mis lähtub võimalikust Eesti krooni revalveerimisest / devalveerimisest Euro suhtes.

Majanduskeskkonna risk

Kontsern on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade riskile. Kontsern ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile, kuna tal ei ole väärtpapereid ega derivatiivseid lepinguid.

Õiglane väärtus

Sularaha, debitorsete võlgnevuste, lühiajaliste laenude ja võlakohustuste õiglased väärtused ei erine oluliselt nende raamatupidamisväärtusest. Pikaajaliste laenude ja võlakohustuste õiglane väärtus on välja toodud lisas 6.

Grupi struktuur

Tütarettevõtjate osad

Asukohamaa	OÜ VN Niidu Kinnisvara (Eesti)
Osade arv 31.12.2008 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2008	100
Osade arv 31.12.2009 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2009	100

OÜ VN Niidu Kinnisvara loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks. Aruande koostamise ajal on see ka ainus AS Trigon Property Development'i tütarettevõtte.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Hea Ühingujuhtimise Tava (Tava) on juhiste ja soovituslike reeglite 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 ettevõtte 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 ettevõtteks lähtub TPD oma tegevuses ka NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest ning aktsionäride ja investorite võrdse kohtlemise printsiibist. Sellest tulenevalt järgib TPD suures osas Tavas toodud juhiseid. Allpool on selgitatud nende Tava nõuete, mis ei ole hetkel täidetud, mittejärgimise põhjuseid.

Punkt 1.3.2

Üldkoosolekul osalevad kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees ja võimalusel ka kõik nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest.

19.05.2009 toimunud korralisel üldkoosolekul osales juhatuse liige. Koosolekul ei osalenud nõukogu liikmed ja audiitor. Koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatuse ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, mis oleks võinud vajada audiitori kommentaari.

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 ja see oleks olnud emitendile liiga kulukas.

Punkt 2.2.1

Juhatusel on rohkem kui üks liige, juhatuse liikmega sõlmitakse ametileping

Juhatusel on üks liige, Aivar Kempil, kuid juhatuse laienemist ei välistata.

Aivar Kempiga ei ole juhatuse liikme lepingut sõlmitud, kuna ta on hetkel ainus liige ja tema õigused ja kohustused tulenevad seadusest. Juhul, kui valitakse rohkem liikmeid juhatusse, siis sõlmitakse juhatuse liikmetega ametilepingud.

Punkt 2.2.2

Juhatusel ei ole samaaegselt rohkem kui kahe emitendi juhatusel liige ja teise emitendi nõukogu esimees

Juhatusel liige Aivar Kempil on rohkem kui kahe emitendi juhatusel liige, kuid nõukogu on asunud seisukohale, et arvestades emitendi majandustegevust, ei kahjusta see emitendi ega aktsionäride huve ning Aivar Kempil tagab ettevõttele parima võimaliku juhtimise.

Punkt 2.2.3

Juhatusel liikme tasu peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema emitendi parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides.

Kuna vastavalt äriseadustikule võib kuid ei pea juhatuse liikmele tasu maksma, siis kokkuleppel nõukogu esimehega ei maksta juhatuse liikmele tasu.

Punkt 2.2.7

Iga juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusel põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.

Emitent ei avalikusta juhatuse liikmetele makstavaid tasusid, sest emitendi arvates on tegemist juhatuse liikmele tundliku ja tema privaatsust kahjustava infoga ning selle avaldamine ei ole emitendi juhtimiskvaliteedile hinnangu andmiseks vajalik ning on emitendi ja juhatuse liikme konkurentsivõimet kahjustav. Sellega seoses on emitent otsustanud, et juhatuse liikmetele makstavaid tasusid ei avalikustata. Käesoleval hetkel juhatuse liige tasu ei saa. Siiski avaldatakse majandusaasta aruandes juhatuse liikmetele makstava tasu summa, juhul kui tasu makstakse.

Punkt 3.2.2

Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud

Käesoleval hetkel on nõukogus kolm liiget, kellest kahte ei saa pidada sõltumatuks Tava mõttes. Ülo Adamson ja Joakim Johan Helenius on emitenti kontrolliva aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liikmed. Nõukogu liiget Gleb Ognjanikovi võib pidada Tava mõttes sõltumatuks. Kuna nõukogu koosseis ei vasta Tavas sätestatud sõltumatuse nõuetele, võib emitent kaaluda nõukogu koosseisu muutmist. Samas on emitent veendunud, et eelpool nimetatud isikute kogemused ja teadmised tagavad emitendi efektiivse ja kasumliku juhtimise ja arvestavad seega igakülgset aktsionäride huvidega.

Punkt 3.2.6

Kui nõukogu liige on majandusaasta jooksul osalenud vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel, siis märgitakse see aruandes

Nõukogu liige Gleb Ognyanikov on osalenud vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

Punkt 5.2

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

Emitent ei avalikustanud eraldi teadet, kuid avalikustamisele kuuluv teave avalikustati hiljemalt seaduses sätestatud tähtpäevadel.

Punkt 5.6

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

Vastavalt NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendile avalikustab kontsern kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega ja pressikonverentsidel piirduakse eelnevalt avalikustatud infoga. Emitent ei pea vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Kõikides muudes küsimustes vastab emitendi tegevus Tavas kehtestatud nõuetele.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et lehekülgedel 4-10 esitatud tegevusaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Emaettevõtte ja Kontserni äritegevust ja tulemusi, finantsseisundit ja sisaldab põhilisi riske ja kahtlusi.



Aivar Kemp
Juhatus liige
5. märts 2010.a.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus deklaratatsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 11 kuni 35 esitatud AS Trigon Property Development 2009. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud raamatupidamise arvestuspõhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Juhatus liige



Aivar Kemp

5. märts 2010.a.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initiaalid/initials <u>AK</u>
Kuupäev/date <u>05.03.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	tuh EEK 31.12.2009	tuh EEK 31.12.2008	tuh EUR 31.12.2009	tuh EUR 31.12.2008
Raha	71	69	5	4
Nõuded ja ettemaksud	190	125	12	8
Käibevara kokku	261	194	17	12
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 5)	65 200	124 280	4 167	7 943
Põhivara kokku	65 200	124 280	4 167	7 943
AKTIVA KOKKU	65 461	124 474	4 184	7 955
Laenukohustused (lisa 6)	2 071	1 026	132	65
Võlad ja ettemaksud	111	155	7	10
Lühiajalised kohustused kokku	2 182	1 181	139	75
Pikaajalised laenukohustused (lisa 6)	1 762	2 154	113	138
Pikaajalised kohustused kokku	1 762	2 154	113	138
Kohustused kokku	3 944	3 335	252	213
Aksiakapital nimiväärtuses (lisa 7)	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurss	3 537	3 537	226	226
Kohustuslik reservkapital	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum	8 490	68 112	543	4 353
Omakapital kokku	61 517	121 139	3 932	7 742
PASSIVA KOKKU	65 461	124 474	4 184	7 955

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-35 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	tuh EEK 2009	tuh EEK 2008	tuh EUR 2009	tuh EUR 2008
Renditulu (lisa 12)	625	468	40	30
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 8)	-798	-180	-51	-12
Brutokahjum (-kasum)	-173	288	-11	18
Üldhalduskulud (lisa 9)	-260	-378	-16	-24
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	-59 080	-13 259	-3 776	-847
Muud äritulud	0	226	0	15
Ärikahjum	-59 513	-13 123	-3 803	-838
Neto finantskulu	-109	-57	-7	-4
PERIOODI PUHASKAHJUM	-59 622	-13 180	-3 810	-842
PERIOODI KOONDKAHJUM	-59 622	-13 180	-3 810	-842
Tava puhaskahjum aktsia kohta (lisa 10)	-13,25	-2,93	-0,85	-0,19
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (lisa 10)	-13,25	-2,93	-0,85	-0,19

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-35 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	tuh EEK 2009	tuh EEK 2008	tuh EUR 2009	tuh EUR 2008
Äritegevuse rahavood				
Perioodi puhaskahjum	-59 622	-13 180	-3 810	-842
<u>Korrigeerimised</u>				
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	59 080	13 259	3 776	847
Intressikulu	109	57	7	4
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi				
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-65	-41	-4	-3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-70	-314	-5	-20
Põhitegevuses kasutatud raha	-568	-219	-36	-14
Makstud intressid	-83	-39	-5	-2
Äritegevuse rahavood kokku	-651	-258	-41	-16
Investeeringustegevuse rahavood				
Lisakulutused kinnisvarainvesteeringutele	0	-288	0	-18
Investeeringustegevuse rahavood kokku	0	-288	0	-18
Finantseerimistegevuse rahavood				
Saadud laenud (lisa 6, 13)	1 879	635	120	40
Laenude tagasimaksmine (lisa 6)	-1 226	-392	-78	-26
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	653	243	42	14
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	2	-303	1	-20
RAHA ALGJÄÄK	69	372	4	24
RAHA LÖPPJÄÄK	71	69	5	4

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.L.
 Kuupäev/date 05.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-35 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

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

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 5. märtsil 2010 ning peale välja andmist ei ole võimalik aruannet muuta, ega tagasi võtta. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Tallinna Väärtpaberibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2009. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides. Aruande lugejate huvides on aruandes lisainformatsioonina toodud ära ka arvanded tuhandetes eurodes. Eesti krooni konverteerimisel eurodeks on kasutatud Eesti Panga poolt fikseeritud kurssi 15,6466.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. Trigon Property Development AS-i üle lõplikku kontrolli omanud TDI Investments Ky restruktureerimise käigus 2009. aastal jagati TDI Investments Ky investorite (Skandinaavia investorid) vahel TDI Investments Ky osalus Trigon Property Development AS-i emaettevõttes OÜ Trigon Wood. Lisaks võõrandasid kaks TDI Investments Ky investorit endale kuuluva osaluse OÜ-s Trigon Wood AS-ile Trigon Capital. Käesoleva aruande koostamise hetkel on suuremad OÜ Trigon Wood omanikud pärast restruktureerimist: AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (15,52%), BCB Baltic AB (14,07%), Hermitage Eesti OÜ (11,94%), Thominvest Oy (11,94%) ja Assetman Oy (11,94%).

2 Arvestuspõhimõtted

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 õiglases väärtuses.

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KL
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Kontserni ettevõtetes peetakse arvestust valuutas, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). Trigon Property Development AS arvestusvaluuta on Eesti kroon. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eesti kroonides (EEK) ja eurodes (EUR). Eesti kroon on seotud euroga kursiga 15,6466 krooni 1 euro kohta alates euro kasutuselevõtust. Kogu finantsinformatsioon, mis on esitatud eurodes, on konverteeritud kasutades eelpool märgitud vahetuskursi. Seega ei tulene antud esitusvaluuta rakendamisest valuutakursside ümberhindluse erinevusi.

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.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Soetusmaksumuseks loetakse omandamisel üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakaitaliinstrumentide õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Ostumeetodi korral hinnatakse kõik omandatud tütarettevõtja tuvastatavad varad ja kohustused nende õiglates väärtuses soetuskuupäeva seisuga, sõltumata vähemusosaluse olemasolust. Omandatud osaluse netovara õiglast väärtust ületav soetusmaksumuse osa kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui soetusmaksumus on väiksem, kui omandatud tütarettevõtja netovara õiglane väärtus, kajastatakse vahe otse kasumiaruandes.

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. Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumist ja omakapitalist on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi enamusaktsionärile kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi real.

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 11.

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 õiglates väärtuses.

2.5 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglates väärtuses muutustega läbi kasumiaruande,
- laenuid ja nõuded,
- müügiotel finantsvarad ja
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>K.L</u>
Kuupäev/date <u>05.03.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ei ole ettevõtte klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande“, „müügiototel varad“ ja „lunastustähtajani hoitavad varad“ kategooriatesse.

Mõõtmine

Tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses, koos võimalike tehingukuludega. Laenud ja nõuded 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 ettevõtte, 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. Ettevõtte 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

Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses, 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 pikaaegse renditulu teenimise või kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida Kontsern ei kasuta oma majandustegevuses, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only
Iniitsiaalid/initials <u>K.L</u>
Kuupäev/date <u>05.03.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontserni omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringut, mida arendatakse ümber, et seda jätkuvalt kinnisvarainvesteeringuna kasutada kajastatakse õiglases väärtuses.

Kui kinnisvarainvesteering muutub omaniku poolt kasutatavaks, liigitatakse ta ümber materiaalseks põhivaraks ja selle kinnisvara soetusmaksumuseks loetakse kinnisvara õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeval. Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutatavaks, kajastatakse bilansis materiaalse põhivarana soetusmaksumuses kuni ehituse või arenduse lõpuni. Siis klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks. Olemasolevad kinnisvarainvesteeringud, mida täiendavalt arendatakse, et neid ka edaspidi kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse täiendava arenduse jooksul kinnisvarainvesteeringuna.

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis materiaalse põhivara ümberhindlusena vastavalt standardile IAS 16. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse tulu kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteering, mida hoitakse müügiks ilma arendamata klassifitseeritakse müügiks hoitavaks põhivaraks vastavalt standardile IFRS 5.

2.7 Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki muid renditehinguid on käsitletud kasutusrendina.

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

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis juhul kui Kontsernil on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, on tõenäoline, et selle kohustuse täitmine nõuab ressursidest loobumist ja kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldise kajastamisel on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise mõõtmisel arvestatakse riske ja ebakindlaid asjaolusid, diskonteeritakse eraldised, mille puhul raha ajaväärtuse mõju on oluline, võetakse arvesse tulevikusündmusi, kuid ei arvestata varade eeldatavast võõrandamisest saadavat kasumit. Eraldise suurenemine aja möödudes kajastatakse intressikuluna.

Muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.9 Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 omapäraselt 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 lisades.

2.10 Müügitulu

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, mis ei sisalda käibemaksu, hinnavähendusi ja soodustusi.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel või juhul, kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi, siis lähtudes teenuse valmidusastmest bilansi kuupäeva seisuga.

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

2.11 Rahavoogude aruanne

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.

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.

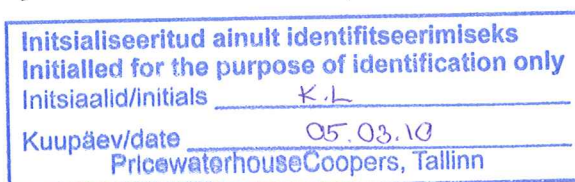
Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

2.13 Puhaskasum aktsia kohta

Tava puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta emaettevõtte omanike osa puhaskasumist perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta emaettevõtte 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 ilmnid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 5.03.2010 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

Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis jõustuvad 1. jaanuaril 2010 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

„Muudatused IFRS-des“, välja antud aprillis 2009 - (IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatused ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: selgitus, et IFRS 2 ei rakendu äriüksuse üleandmisele ühise kontrolli all toimunud tehingutes ning ühissettevõtete moodustamisel; IFRS 5 ja teiste standardite poolt sätestatud avalikustamisnõuete täpsustamine müügiootel põhivarade (või müügigruppide) osas; nõue, et segmendi koguvarade ja -kohustuste kohta avalikustatakse näitajad ainult juhul, kui neid regulaarselt edastatakse kõrgeimale (äri)tegevust puudutavate otsuste langetajale; IAS 1 muutmine, lubamaks klassifitseerida pikaajalisena teatud kohustusi, mida tasutakse ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega; IAS 7 muutmine nii, et investeerimistegevuseks võib klassifitseerida ainult selliseid kulutusi, mis kapitaliseeritakse varana; IAS 17-s teatud pikaajaliste maarendilepingute kapitalirendina klassifitseerida lubamine ka juhul, kui rendilepingu lõppedes omandiõigus ei lähe üle; täiendavad juhised IAS 18-s määramaks, kas ettevõtte tegutseb teenuse peamise osutajana või agendina; selgitus IAS 36-s, et raha genereeriv üksus ei ole suurem kui ärisegment enne summeerimist; IAS 38 täiendamine äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade õiglase väärtuse määramise kohta; IAS 39 muutmine (i) lisamaks standardi rakendusala optioonilepingud, mille tulemuseks võib olla äriühendus, (ii) selgitamiseks perioodi, mil rahavoogude riskimaandamisinstrumentide kasumid ja kahjumid reklassifitseeritakse omakapitalist kasumiaruandesse ja (iii) määramaks, et varasema tagastamise optioon on põhilepinguga tihedalt seotud, kui selle optiooni realiseerimisel hüvitab laenusaaaja laenuandja majandusliku kahju; IFRIC 9 muudatus, selgitamiseks, et tõlgenduse rakendusala ei kuulu ühise kontrolli all toimunud äriühendustes või ühissettevõtte moodustamisel omandatud lepingutes sisalduvad varjatud derivatiivid; IFRIC 16-st piirangu kaotamine selle kohta, et riskimaandamisinstrument ei tohi olla selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse. Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt Kontserni finantsaruandeid.

IFRS 9, „Finantsinstrumentid“ osa 1: klassifitseerimine ja mõõtmine, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). IFRS 9 asendab IAS 39 need osad, mis käsitlevad finantsvarade klassifitseerimist ja mõõtmist. Peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kahest mõõtmiskategooriast - varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses, ja varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Otsus tehakse vara esmasel arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelitest finantsinstrumentide haldamisel ning instrumendi lepinguliste rahavoogude omadustest.
- Instrumenti kajastatakse pärast arvelevõtmist korrigeeritud soetusmaksumuses ainult juhul, kui on tegemist võlainstrumendiga ja (i) ettevõtte ärimudeli eesmärk on hoida vara, et saada temast tulenevaid lepingulisi rahavoogusid ning (ii) vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid, s.t. tal on „laenu baasomadused“. Kõik muud võlainstrumendid kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Kõik omakapitaliinstrumentid tuleb pärast arvelevõtmist kajastada õiglases väärtuses. Omakapitaliinstrumentid, mida hoitakse kauplemiseesmärgil, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kõikide muude omakapitaliinstrumentide puhul võib arvelevõtmise hetkel teha mittetühistatava valiku kajastada realiseerimata ja realiseeritud kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutustest kasumiaruande asemel läbi muu koondkasumiaruande. Õiglase väärtuse muutusi ei hakata ümberklassifitseerima läbi

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KL
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

kasumiaruande. Selle valiku võib teha instrumendipõhiselt. Dividendid kajastatakse läbi kasumiaruande, tingimusel et nad kujutavad endast investeringult saadavat tulu.

Kontsern hindab standardi põhimõtteid, mõjusid kontsernile ja kontserni poolt selle rakendamise ajastust.

Muud uued standardid või tõlgendused. Kontsern ei ole ennetähtaegselt rakendanud järgmisi uusi standardeid või tõlgendusi, mis ei mõjuta Kontserni finantsaruandeid oluliselt:

IFRS 2 muudatused „Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud“ - (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRS 1 muudatused „Täiendavad erandid esmarakendajatele“ - (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Standardi IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine“ muudatus, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRIC 19, „Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega“ (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRIC 14 muudatus „Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed“ - (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRS 1 muudatus „Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel“ - (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Välja arvatud eelpoolmainitud olukorrad, ei mõjuta uued standardid ja tõlgendused oluliselt Kontserni finantsaruandeid.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

Ettevõtte 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, ja kinnisvarainvesteeringutega. Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisa 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.

(a) Tururisk

(i) Valutarisk

Ettevõtte tegutseb Eesti ning on avatud valutariskide ees, mis võivad peamiselt tekkida Eesti krooni ja Euro omavahelistest kursimuutustest. Valutarisk tekib välismaise äriüksuse tulevastest kommertstehingutest, kajastatud varadest, kohustustest ja investeeringutest.

Ettevõtte ei rakendanud muid valutariski maandamise poliitikaid peale selle, et kõik suuremad investeeringud ja väljamaksud toimusid kas Eesti kroonides või Eurodes. Eesti krooni kurss on fikseeritud Euro suhtes, suhtega 1 EUR = 15,6466 EEK. Euroopa Liidu liikmesriigina on Eestil kohustus

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

võtta kasutusele Euro. Nii Eesti Vabariigi valitsus kui ka Eesti Pank on seadnud endale eesmärgiks ühineda eurosooniga võimalikult kiirelt, kui Eesti täidab kõik ühinemiseks vajalikud kriteeriumid.

Sellest tulenevalt kaasneb ettevõtte tegevusega valuutarisk, mis lähtub võimalikust Eesti krooni revalveerimisest / devalveerimisest Euro suhtes. Seisuga 31. detsember 2009 on Ettevõtte rahalised vahendid määratud eurodes summas 15 tuhat Eesti krooni/1 tuhat eurot ja Eesti kroonides summas 56 tuhat Eesti krooni/4 tuhat eurot ning Ettevõtte kohustused on määratud eurodes summas 1 727 tuhat Eesti krooni/110 tuhat eurot ja Eesti kroonides summas 2 217 tuhat Eesti krooni/142 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2008 on Ettevõtte rahalised vahendid määratud Eesti kroonides ning Ettevõtte kohustused on määratud Eesti kroonides summas 2 682 tuhat Eesti krooni/171 tuhat eurot ja eurodes summas 653 tuhat Eesti krooni/42 tuhat eurot.

Hetkel ei ole Ettevõtte avatud ühestki teisest valuutatst tulenevale riskile.

(ii) Hinnarisk

Ettevõtte on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade riskile. Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile, kuna tal ei ole väärtapabereid.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Ettevõttel ei ole olulisi intressikandvaid varasid, on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest.

Ettevõtte intressimäär risk kerkib laenudest (lisa 6). Hetkel on ainus olemasolev pikaajaline laen on maa järelmaks, millelt tasutakse intressi fikseeritud summa aastas (lisa 6). Kontsernil on kaks lühiajalist laenu intressiga 7% aastas. Muud nõuded ja võlad on intressivabad ja realiseeritavad aasta jooksul.

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Ettevõttele 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 Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2009 on 261 tuhat Eesti krooni/16 tuhat eurot. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2008 on 194 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot.

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2010. aastal, planeerib Kontsern osaliselt võõrandada Kontsernile kuuluvat kinnisvara ja vajadusel võtta pangalaenu. Kontserni lühiajalistest kohustustest 66 tuhat Eesti krooni/4 tuhat eurot kuulub tasumisele jaanuaris 2010, 196 tuhat Eesti krooni/13 tuhat eurot mais 2010, 196 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot novembris 2010 ja 1 724 tuhat Eesti krooni/110 tuhat eurot detsembris 2010. Pikaajaline laen summas 1 762 tuhat Eesti krooni/113 tuhat eurot makstakse tagasi aastatel 2011-2015 (391 tuhat Eesti krooni/25 tuhat eurot aastas).

2009. aastal finantseeris Kontsern kulutusi lühiajalise laenu abil emaettevõtjalt, mille tagasimaksetähtaeg on 2010. aastal, kuid mida vajadusel pikendatakse ja suurendatakse. Samuti on aastaaruande koostamise hetkeks sõlmitud kokkulepe Trigon Capital AS-ga, mille kohaselt Trigon Capital AS vajadusel finantseerib Kontserni laenu abil.

3.2 Omakapitali riski juhtimine

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

kapitalikulu. Et tagada kapitalstruktuuri säilitamine või muutmine, võib Kontsern muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi osasid 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 pangalaenu näol.

3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus

Vastavalt Kontserni hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008. Bilansis kajastatud finantsvarad ja -kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

3.4 Jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju

2009. aastal mõjutas kinnisvarasektorit jätkuvalt ülemaailmne finants- ja majanduskriis. Suurriikide rahasüstide toel pöördus maailmamajandus aasta lõpus siiski tõusule ning neljandas kvartalis näitas positiivseid kasvunumbreid ka Eesti majandus.

Majanduskasvu mõju kinnisvarasektorile ilmneb tavaliselt mõniajase hilinemisega. Siiski on juba täna märgata klientide suurenenud nõudlust kvaliteetsete lao- ja tootmispindade järele. Ootame 2010. aastal Eesti kinnisvaraturul taas aktiivsemat tegevust tööstuspindade arendamisel eelkõige ekspordivate tootmisettevõtete jaoks.

Mõju likviidsusele

Pankadevahelise finantseerimise maht on hiljuti oluliselt vähenenud. Seetõttu ei pruugi Kontsernil olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks.

Õiglasel väärtusel kajastatud kinnistu hindamine

Globaalsete finantsturgude hiljutine volatiilsus on oluliselt mõjutanud mitmete kinnisvaraliikide turgu Eestis. Vastavalt IAS 40 võetakse õiglasel väärtusel 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 diskontomääradel, mis peegeldavad bilansipäeval eksisteerinud turuhinnanguid tuleviku rahavoogude suuruse ja ajastuse ebakindluse osas.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 otsused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, on ära toodud eespool jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju hindamise juures ja kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega ning võimega laenukohustusi õigeaegselt täita.

5 Kinnisvarainvesteeringud

	tuh EEK	tuh EUR
Seisuga 31.12.2007	137 251	8 772
Lisakulutused	288	18
Kahjum õiglase väärtuse muutusest 2008	-13 259	-847
Seisuga 31.12.2008	124 280	7 943
Kahjum õiglase väärtuse muutusest 2009	-59 080	-3 776
Seisuga 31.12.2009	65 200	4 167

Kontsern omab hetkel ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 36 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2009. aastal olid 798 tuhat Eesti krooni/51 tuhat eurot ja 2008. aastal 180 tuhat krooni/12 tuhat eurot.

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarendimisest saadi 2009. aastal müügitulu 625 tuhat krooni/40 tuhat eurot ja 2008. aastal 468 tuhat krooni/30 tuhat eurot. Kehtivate rendilepingute alusel on renditulu mittekatkestatavate kasutusrendilepingutega tulevikus seotud maksetelt 173 tuhat Eesti krooni/11 tuhat eurot (31. detsember 2008: 219 tuhat Eesti krooni/14 tuhat eurot). Kõik kasutusrendilepingud on lõpetatavad aasta jooksul.

Kinnisvarainvesteeringud hinnati sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International 2009. ja 2008. majandusaasta lõpu seisuga. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude prognoosidel, kuna kinnisvara turu likviidsus on võrreldes eelmiste perioodidega oluliselt langenud ning tehingud võrreldavate objektidega, mida oleks võimalik hindamisel aluseks võtta või millega mudeli baasil leitud väärtust võrrelda, sisuliselt puudusid.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel on ettevõtte lähtunud kinnisvarainvesteeringu parimast kasutusest, milleks on juhtkond hinnanud laopindade arenduse, ja turutingimustest lähtuvatest sisenditest (rendihinnad, ehituskulud, vakantsusmäärad, diskontomäärad jne).

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: renditulu kasv aastas 0-3,5% (2010 0%, 2011 2%, 2012-2015 3%, 2016-2017 3,5%), ehituskulude kasv aastas 0-5% (2010 0%, 2011 1%, 2012 1,5%, 2013 3,5%, 2014 4,5%, 2015 4,5%, 2016-2017 5%), väljarenditavate pindade vakants peale stabiliseerumist 7,5%, diskontomäär arendusfaasis 15,3% ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 11,6%. Kogu planeeritava arenduse renditava pinna ulatus on 150 300 ruutmeetrit, millest 100% on plaanis arendada laopindadeks. Kuna tegemist on väga mahuka arendusega, on see oluline risk kinnisvarainvesteeringu hinnangule. Esimesed pinnad planeeritakse rendile anda 2012. aastal. Hinnang on tehtud kasutades 8 aasta tehtud ja planeeritud kulutusi aastatel 2010-2017. Sensitiivsus hinnangu eeldustele on järgnev:

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Mõju	
	tuh EEK	tuh EUR
Arendusfaasi diskontomäärä suurenemine 1% võrra	-8 152	-521
Arendusfaasi diskontomäärä vähenemine 1% võrra	8 796	562
Rendihindade kasv 10%	62 446	3 991
Rendihindade langus 10%	-62 446	-3 991
Ehituskulud kasv 10% võrra	-49 323	-3 152
Ehituskulude langus 10% võrra	49 323	3 152
Vakantsuse langus 1% võrra (6,5%)	5 889	376
Vakantsuse tõus 1% võrra (8,5%)	-5 889	-376

Kuna Kontserni kinnisvarainvesteeringud on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis võttis arvesse kõiki hindamishetkeni tehtud kulutusi, siis on peale hindamist tehtud kinnisvaraarenduskulutused õiglase väärtuse hindamisel samuti kapitaliseeritud. Vastavalt Ettevõtte üldisele investeerimisstrateegiale sarnaste kinnisvarainvesteeringute puhul hindas juhatus, et arendatud kinnisvara hakatakse kinnisvarainvesteeringuna välja rentima ning seetõttu jätkatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamist peale arendusperioodi lõppu.

Kinnisvara hinnang 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 õiglane väärtus sõltub olulisel määral sellest, et projekt õnnestub ellu viia ja selleks sobiv finantseering leida vastavalt hindamismudelil toodud eeldustele ja ajakavale.

Seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 6 186 tuhat krooni/395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenu tagatiseks (lisa 6). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2009 oli 65 200 tuhat krooni/4 167 tuhat eurot ja seisuga 31. detsember 2008 124 280 tuhat krooni/7 943 tuhat eurot.

6 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2009: tuh EEK	Maksetähtaeg				
	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Ule 5 aasta
5 875 tuhat EEK - fikseeritud intress 39 tuhat EEK aastas (lepinguline summa)	2 154	392	392	1 175	195
51 tuhat EUR - intress 7% aastas (lepinguline summa)	646	646	0	0	0
96 tuhat EUR - intress 7% aastas (lepinguline summa)	1 033	1 033	0	0	0
KOKKU	3 833	2 071	392	1 175	195

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.L
 Kuupäev/date 05.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Seisuga 31.12.2009: tuh EUR	Maksetähtaeg				
	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Ule 5 aasta
5 875 tuh EEK - fikseeritud intress 39 tuh EEK aastas (lepinguline summa)	138	25	25	75	13
51 tuh EUR - intress 7% aastas (lepinguline summa)	41	41	0	0	0
96 tuh EUR - intress 7% aastas (lepinguline summa)	66	66	0	0	0
KOKKU	245	132	25	75	13

Seisuga 31.12.2008 tuh EEK	Maksetähtaeg				
	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Ule 5 aasta
5 875 tuh EEK - fikseeritud intress 39 tuh EEK aastas (lepinguline summa)	2 546	392	392	1 175	587
31 tuh EUR - intress 6% aastas (lepinguline summa)	485	485	0	0	0
9 tuh EUR - intress 6% aastas (lepinguline summa)	150	150	0	0	0
KOKKU	3 181	1 027	392	1 175	587

Seisuga 31.12.2008 tuh EUR	Maksetähtaeg				
	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Ule 5 aasta
5 875 tuh EEK - fikseeritud intress 39 tuh EEK aastas (lepinguline summa)	163	25	25	75	38
31 tuh EUR - intress 6% aastas (lepinguline summa)	31	31	0	0	0
9 tuh EUR - intress 6% aastas (lepinguline summa)	9	9	0	0	0
KOKKU	203	65	25	75	38

Pikaajalise laenukohustustena on kajastatud maa järelmaks, millelt tasutakse intressi 39 tuhat krooni/2 tuhat eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg 2015. aasta. Laenukohustuste tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteering bilansilise väärtusega 65 200 tuhat krooni/4 167 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2009 ja 124 280 tuhat krooni/7 943 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2008. Laenu õiglane väärtus arvestades intressi 7% aastas on 1 623 tuhat krooni/104 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2009 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud laenud summas 646 tuhat Eesti krooni/41 tuhat eurot ja 1 033 tuhat Eesti krooni/66 tuhat krooni tagasimaksetähtaegadega vastavalt 31. detsembril 2010. Laenud on antud euros ja neilt makstakse intressi 7% aastas.

Seisuga 31. detsember 2008 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud laenud summas 485 tuhat Eesti krooni/31 tuhat eurot ja 150 tuhat Eesti krooni/9 tuhat krooni tagasimaksetähtaegadega vastavalt 31. detsember 2009 ja 20. november 2009. Laenud on antud euros ja neilt makstakse intressi 6% aastas. Antud laenud maksti tagasi 2009. aastal

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenu tingimusi rikutud.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.L.
 Kuupäev/date 05.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

7 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EEK	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2008	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo seisuga 31.12.2009	4 499 061	44 990 610	2 875 424

AS Trigon Property Development aktsiakapital on 44 990 610 krooni/2 875 424 eurot. Aktsiakapital koosneb aktsionäride poolt heaks kiidetud, emiteeritud ja täielikult makstud 4 499 061 lihtaktsiast nimiväärtusega 10 krooni/0,64 eurot. Põhikirjas fikseeritud maksimaalne aktsiakapital on 177 480 800 krooni/11 343 090 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 oli 8 490 tuhat Eesti krooni/543 tuhat eurot (31. detsember 2008: 68 112 tuhat Eesti krooni/4 353 tuhat eurot). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 6 707 tuhat Eesti krooni/429 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 783 tuhat Eesti krooni/114 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2008 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 53 808 tuhat Eesti krooni/3 439 tuhat eurot ja kaasnev tulumaksu summa olnud 14 304 tuhat Eesti krooni/914 tuhat eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2009 seisuga 496 aktsionäri (31.12.2008: 468 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2008: 59,62%)
- ING Luxembourg S.A. 455 000 aktsiaga ehk 10,11% (2008: 10,11%)

Juhatuse ja nõukogu liikmetele seisuga 31.12.2009 ja 31.12.2008 Trigon Property Development AS aktsiaid ei kuulunud.

8 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud 2009. aastal koosnevad maamaksust summas 179 tuhat Eesti krooni/11 tuhat eurot, hindamiskuludest summas 339 tuhat Eesti krooni/22 tuhat eurot ja projektijuhtimise kuludest summas 280 tuhat Eesti krooni/18 tuhat eurot. 2008. aastal koosnesid kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud maamaksust summas 180 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot.

9 Üldhalduskulud

	tuh EEK 2009	tuh EEK 2008	tuh EUR 2009	tuh EUR 2008
Väärtpaberi- ja börsikulud	110	152	7	10
Auditeerimiskulud	100	140	6	9
Reklaamikulud	28	14	2	1
Juriidilised kulud	14	64	1	4
Liikmemaksud	5	0	0	0
Pangateenused	3	3	0	0
Muud kulud	0	5	0	0
KOKKU	260	378	16	24

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.L
 Kuupäev/date 05.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10 Tulu aktsia kohta

	EEK	EEK	EUR	EUR
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-13,25	-2,93	-0,85	-0,19
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-13,25	-2,93	-0,85	-0,19
Aktsia raamatupidamisväärtus	13,67	26,93	0,87	1,72
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-0,52	-2,08	-0,52	-2,08
AS Trigon Property Development aktsia sulgemis-hind Tallinna Väärtpaberi-börsil	6,88	6,10	0,44	0,39

Tava puhaskahjum aktsia kohta on arvatud lähtuvalt aruandeperioodi puhaskahjumist ning aktsiate arvust.

2009. aasta PK/A = -59 622 tuhat / 4 499 061 = -13,25 krooni / -0,85 eurot

2008. aasta PK/A = -13 180 tuhat / 4 499 061 = -2,93 krooni / -0,19 eurot

Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne tava puhaskahjumiga aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

2009. aasta aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 6,88 / (-13,25) = -0,52

2008. aasta aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 6,10 / (-2,93) = -2,08

11 Tütarettevõtte

Ematetvõttel on 100%-line tütar-ettevõtte VN Niidu Kinnisvara OÜ asukohaga Eestis. Ettevõtet kajastatakse ematetvõtte eraldiseisvas aruandes soetusmaksumuses.

12 Segmentide aruanne

Kontsernil on üks ärisegment - kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringute divisjon rendib välja maad ja arendab kinnisvara (EMTAK 68201).

Kontserni müügitulu klientide lõikes:

	2009			2008		
	tuh EEK	tuh EUR	%	tuh EEK	tuh EUR	%
Klient A	315	20	50%	300	19	64%
Klient B	136	9	22%	120	8	26%
Klient C	120	8	19%	0	0	0%
Klient D	54	3	9%	48	3	10%
KOKKU	625	40	100%	468	30	100%

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L.
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

13 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte omanikud;
- Emaettevõtte konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktsiaselts Trigon Property Development kontserni ettevõtete juhtkonnad, juhatused ja nõukogud ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

2009. aastal restruktureeriti OÜ Trigon Wood enamuosanik TDI Investments Ky ning osalus OÜ-s Trigon Wood jagati TDI Investments Ky investorite (Skandinaavia investorid) vahel. Lisaks võõrandasid kaks TDI Investments Ky investorit endale kuuluva osaluse OÜ-s Trigon Wood AS-ile Trigon Capital. Selle tulemusel on suuremad OÜ Trigon Wood omanikud pärast restruktureerimist: AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (15,52%), BCB Baltic AB (14,07%), Hermitage Eesti OÜ (11,94%), Thominvest Oy (11,94%) ja Assetman Oy (11,94%).

Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole 2009. ja 2008 aastal tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

2009. aastal esitasid ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed, arveid edasitehtavate kulude eest 483 tuhande Eesti krooni/31 tuhande euro väärtuses. 2008. aastal ostis Trigon Property Development AS ettevõtetelt, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed teenuseid 47 tuhande Eesti krooni/3 tuhande euro eest.

Kontsern sai 2009. aastal laenusid emaettevõttelt 1 679 tuhande Eesti krooni/107 tuhande euro eest. Antud laenud kuuluvad tasumisele 2010. aasta lõpus. Seisuga 31. detsember 2009 on laenudelt arvestatud intress 45 tuhat Eesti krooni/3 tuhat eurot.

Kontsern sai 2008. aastal laenusid ettevõtetelt, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed 635 tuhande Eesti krooni/40 tuhande euro eest. 2009. aastal sai Kontsern lisaks laenu 200 tuhat Eesti krooni/13 tuhat eurot ning maksis kogu laenu summas 835 tuhat Eesti krooni/53 tuhat eurot koos intressidega 44 tuhat Eesti krooni/3 tuhat eurot tagasi. Seisuga 31. detsember 2008 oli antud laenudelt arvestatud intress 18 tuhat Eesti krooni/1 tuhat eurot.

14 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2009 ületasid Kontserni lühiajalised kohustused käibevara 1 921 tuhande Eesti krooni/122 euro võrra. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Kontserni majandusraskusi 2010. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused. Trigon Capital AS-ga sõlmitud kokkuleppe kohaselt on ettevõtte valmis majandusraskuste korral Kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid kontserni majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

15 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi 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 tütarettevõtetesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses (millest on maha arvatud vajaduse korral vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KL
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Finantsseisundi aruanne

	tuh EEK 31.12.2009	tuh EEK 31.12.2008	tuh EUR 31.12.2009	tuh EUR 31.12.2008
Raha	15	1	1	0
Nõuded ja ettemaksud	136	340	9	22
Käibevara kokku	151	341	10	22
Tütarettevõtjate osad	62 093	128 056	3 968	8 184
Põhivara kokku	62 093	128 056	3 968	8 184
AKTIVA KOKKU	62 244	128 397	3 978	8 206
Laenukohustused	646	485	42	31
Võlad ja ettemaksud	81	151	5	10
Lühiajalised kohustused kokku	727	636	47	41
Kohustused kokku	727	636	47	41
Aksiakapital nimiväärtuses	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurss	3 537	3 537	226	226
Kohustuslik reservkapital	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum	8 490	74 734	542	4 776
Omakapital kokku	61 517	127 761	3 931	8 165
PASSIVA KOKKU	62 244	128 397	3 978	8 206

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Koondkasumiaruanne

	tuh EEK 2009	tuh EEK 2008	tuh EUR 2009	tuh EUR 2008
Muud tulud	0	300	0	19
Brutokasum	0	300	0	19
Üldhalduskulud	-246	-377	-16	-24
Ärikahjum	-246	-77	-16	-5
Neto finantskulu	-35	-17	-2	-1
Kahjum tütarettvõtjast	-65 963	0	-4 216	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-65 998	-17	-4 218	-1
PERIOODI PUHASKAHJUM	-66 244	-94	-4 234	-6
PERIOODI KOONDKAHJUM	-66 244	-94	-4 234	-6

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KL
 Kuupäev/date 05.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	tuh EEK 2009	tuh EEK 2008	tuh EUR 2009	tuh EUR 2008
Äritegevuse rahavood				
Perioodi puhaskahjum	-66 244	-94	-4 234	-6
Korrigeerimised:				
Intressikulu	35	17	2	1
Kahjum tütarettvõtjast	65 963	0	4 216	0
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	-246	-77	-16	-5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	204	-259	13	-16
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-70	-307	-4	-20
Põhitegevuses kasutatud raha	-112	-643	-7	-41
Makstud intressid	-35	0	-2	0
Äritegevuse rahavood kokku	-147	-643	-9	-41
Finantseerimistegevuse rahavood				
Saadud laenud	646	485	41	31
Laenude tagasimaksmine	-485	0	-31	0
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	161	485	10	31
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	14	-158	1	-10
RAHA ALGJÄÄK	1	159	0	10
RAHA LÖPPJÄÄK	15	1	1	0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

tuh EEK	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	44 991	3 537	4 499	74 828	127 855
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-128 056
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					134 520
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2007					134 319
2008. aasta koondkahjum	0	0	0	-94	-94
Saldo 31.12.2008	44 991	3 537	4 499	74 734	127 761
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-128 056
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					121 434
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2008					121 139
2009. aasta koondkahjum	0	0	0	-66 244	-66 244
Saldo 31.12.2009	44 991	3 537	4 499	8 490	61 517
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-62 093
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					62 093
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2009					61 517

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.L
 Kuupäev/date 05.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

tuh EUR	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	2 875	226	288	4 782	8 171
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-8 184
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					8 597
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2007					8 584
2008. aasta koondkahjum	0	0	0	-6	-6
Saldo 31.12.2008	2 875	226	288	4 776	8 165
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-8 184
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					7 761
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2008					7 742
2009. aasta koondkahjum	0	0	0	-4 234	-4 234
Saldo 31.12.2009	2 875	226	288	542	3 931
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-3 968
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					3 968
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2009					3 931

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.L
Kuupäev/date 05.03.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Property Development aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2009, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud kontserni varade mahust 99,6% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.



Ago Vilu
AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vannutatud audiitor

5. märts 2010

Kahjumi katmise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2009. aasta puhaskahjum summas 59 622 tuhat Eesti krooni/3 810 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Aivar Kemp

Juhatuses liige

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2009. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS 2009. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku otsusega, allkirjastamine

Aivar Kemp

Juhatuse liige

Ülo Adamson

Nõukogu liige

Joakim Helenius

Nõukogu liige

Gleb Ognyanikov

Nõukogu liige

Trigon Property Development AS konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2009-le

EMTAK	Tegevusala	2009
7022	Äri ja muu juhtimiselane nõustamine	0 tuhat Eesti krooni
	Konsolideerimata müügitulu kokku	0 tuhat Eesti krooni