

IV kvartali  
Lühendatud konsolideeritud vahearuanne  
**2010**

Vahearuaande perioodi algus:	01.01.2010
Vahearuaande perioodi lõpp:	31.12.2010
Majandusaasta algus:	01.01.2010
Majandusaasta lõpp:	31.12.2010
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Viru väljak 2 Tallinn 10111
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers AS



## Sisukord

---

LÜHISELOOMUSTUS .....	3
TEGEVUSARUANNE .....	4
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE.....	8
Juhatuse deklaratsioon .....	8
Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	9
Lühendatud konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	10
Lühendatud konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	11
Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	12
<b>Lisad lühendatud konsolideeritud vahearuannde juurde .....</b>	<b>13</b>
Lisa 1 Lühendatud konsolideeritud vahearuannde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused .....	13
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud .....	13
Lisa 3 Laenukohustused.....	14
Lisa 4 Aktsiakapital.....	15
Lisa 5 Tulu aktsia kohta .....	15
Lisa 6 Müügitulu.....	16
Lisa 7 Kinnisvara investeeringutega seotud kulud .....	16
Lisa 8 Üldhalduskulud .....	16
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega.....	16

## Lühiiseloomustus

---

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 59,47% aktsiatega esindatud häälttest. 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 (tehingud toimusid november 2009 ja jaanuar 2010). Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud 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

2010. 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 31.12.2010 ja 31.12.2009 seisuga ühtegi inimest.

### Finantssuhtarvud

Finantsseisundi aruanne	tuh EEK		tuh EUR	
	2010	2009	2010	2009
Koguarad	65 335	60 893	4 176	4 184
Koguarade puhasrentaablus	-0,60%	-91,08%	-0,60%	-91,08%
Omakapital	61 124	61 517	3 906	3 932
Omakapitali puhasrentaablus	-0,64%	-96,92%	-0,64%	-96,92%
Võlakordaja	6,45%	6,02%	6,45%	6,02%

Aksia 31.12.2010	tuh EEK		tuh EUR	
	2010	2009	2010	2009
Aksia sulgemishind (EEK/EUR)	7,82	6,88	0,50	0,44
Puhaskahjum aksia kohta (EEK/EUR)	-0,09	-13,25	-0,01	-0,85
Hind-tulu (PE) suhtarv	-89,52	-0,52	-89,98	-0,52
Aksia raamatupidamisväärtus (EEK/EUR)	13,59	13,67	0,87	0,87
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,58	0,50	0,58	0,50
Turukapitalisatsioon	35 183	30 954	2 250	1 980

Koguarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguarad

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.

## Aktsia

### Aktsia hind

2010. aastal oli aktsia avamishind 6,88 Eesti krooni/0,44 eurot. Kõrgeim hind, millega tehing tehti oli 10,33 Eesti krooni/0,66 eurot ja madalaim 5,95 Eesti krooni/0,38 eurot. 2010. aasta sulgemishinnaks jäi 7,82 Eesti krooni/0,50 eurot. Kokku kaubeldi 2010. aastal 388 599 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 4,56 miljonit Eesti krooni/2,25 miljonit eurot.

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.

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



### Aktsionärid

Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2010.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	92	18,70%	2 857	0,06%
100-999	200	40,65%	70 367	1,56%
1 000-9 999	175	35,57%	424 374	9,43%
10 000-99 999	20	4,07%	536 205	11,92%
100 000-999 999	4	0,81%	789 506	17,55%
1 000 000-9 999 999	1	0,20%	2 675 752	59,47%
<b>KOKKU</b>	<b>492</b>	<b>100%</b>	<b>4 499 061</b>	<b>100%</b>

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2010.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ Trigon Wood	2 675 752	59,47%
ING Luxenburg S.A.	441 468	9,81%
Central Securities Depository of Lithuania	136 222	3,03%
James Kelly	109 800	2,44%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab kliendid	102 016	2,27%
Swedbank Ab kliendid	89 936	2,00%
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish kliendid	67 844	1,51%
Kessu Kaubandus OÜ	55 400	1,23%
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09%

## Peamiste riskide kirjeldus

### 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. Kuna alates 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro (ametlik üleminekukurs 15,6466 EEK/EUR) mis asendas Eesti krooni, sellest tulenevalt ei ole valuutarisk enam aktuaalne.

### Majanduskeskkonna risk

Ettevõtte on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade riskile. Ettevõtte 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 3.

## Grupi struktuur

Tütarettevõtjate osad

	OÜ VN Niidu Kinnisvara
Asukohamaa	Eesti
Osade arv 31.12.2009 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2009	100
Osade arv 31.12.2010 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2010	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 tütarettevõte.

## Juhatus, nõukogu ja audiitor

AS-i Trigon Property Development juhatus on üheliikmeline. Juhatusse kuulub Aivar Kempfi.

AS-i Trigon Property Development nõukogu on kolmeliikmeline. Nõukogusse kuuluvad Ülo Adamson, Joakim Helenius ja Heiti Riisberg.

Audiitorkontrolli teostab PricewaterhouseCoopers AS.

## Tehingud seotud osapooltega

Juhatus ja nõukogu liikmetele 2009. a ja 2010. a lõpu seisuga tasusid makstud ei ole. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

2009 ja 2010. aastal ei ostnud Trigon Property Development AS seotud isikutelt kaupu ja teenuseid.

Kontsern sai 2010. aastal laenusid emaettevõttelt 404 tuhat Eesti krooni/26 tuhat eurot intressiga 7% aastas. Antud laenud kuuluvad tasumisele 2012. aasta lõpus. Antud laenudelt on arvestatud intresse 182 tuhat krooni/ 12 tuhat eurot.

Kontsern sai 2009. aastal laenusid ettevõtetelt, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed 1 679 tuhat krooni/107 tuhat eurot intressiga 7% aastas ning lühiajalist laenu summas 200 tuhat krooni/13 tuhat eurot intressiga 6% aastas. 3. kvartalis maksti seotud osapooltele tagasi kõik lühiajalised laenud kogusummas 835 tuhatkrooni/53 tuhat eurot.

Kontsern sai 2010. aastal laenusid seotud ettevõtjalt 106 tuhat Eesti krooni/7 tuhat eurot.

## Lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

---

### Juhatus deklaratatsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud AS Trigon Property Development 2010. aasta lühendatud konsolideeritud auditeerimata raamatupidamise vahearuanne koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab oma parima teadmise kohaselt:

1. vahearuanne koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud vahearuanne esitusviis vastab IAS 34 "Vahearuanne" nõuetele;
2. raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. tegevuse vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate aruande perioodil toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust lühendatud raamatupidamisaruandele ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust;
4. kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Juhatus liige



Aivar Kemp

28. veebruar 2011. a.



## Lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Raha	122	71	8	5
Nõuded ja ettemaksud	13	190	1	12
<b>Käibevara kokku</b>	<b>135</b>	<b>261</b>	<b>9</b>	<b>17</b>
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 2)	65 200	65 200	4 167	4 167
<b>Põhivara kokku</b>	<b>65 200</b>	<b>65 200</b>	<b>4 167</b>	<b>4 167</b>
<b>AKTIVA KOKKU</b>	<b>65 335</b>	<b>65 461</b>	<b>4 176</b>	<b>4 184</b>
Laenukohustused (lisa 3)	498	2 071	32	132
Võlad ja ettemaksud	259	111	17	7
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>757</b>	<b>2 182</b>	<b>49</b>	<b>139</b>
Pikaajalised laenukohustused (lisa 3)	3 454	1 762	221	113
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>3 454</b>	<b>1 762</b>	<b>221</b>	<b>113</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>4 211</b>	<b>3 944</b>	<b>270</b>	<b>252</b>
Aktiikapital nimiväärtuses (lisa 4)	44 991	44 991	2 875	2 875
Ütekurss	3 537	3 537	226	226
Kohustuslik reservkapital	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum	8 097	8 490	517	543
<b>Omakapital kokku</b>	<b>61 124</b>	<b>61 517</b>	<b>3 906</b>	<b>3 932</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>	<b>65 335</b>	<b>65 461</b>	<b>4 176</b>	<b>4 184</b>

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 13-17 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Lühendatud konsolideeritud koondkasumiaruanne

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	IV kv 2010	IV kv 2009	2010	2009	IV kv 2010	IV kv 2009	2010	2009
Renditulu (lisa 6)	97	153	427	625	6	10	27	40
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-68	-81	-389	-798	-4	-5	-25	-51
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>29</b>	<b>72</b>	<b>38</b>	<b>-173</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>-11</b>
Üldhalduskulud	-141	-134	-254	-260	-9	-9	-16	-16
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 2)	0	5 436	0	-59 080	0	347	0	-3 776
<b>Äri kasum (-kahjum)</b>	<b>-112</b>	<b>5 374</b>	<b>-216</b>	<b>-59 513</b>	<b>-7</b>	<b>343</b>	<b>-14</b>	<b>-3 803</b>
Neto finantskulu	-20	-21	-177	-109	-1	-1	-11	-7
<b>PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>-132</b>	<b>5 353</b>	<b>-393</b>	<b>-59 622</b>	<b>-8</b>	<b>342</b>	<b>-25</b>	<b>-3 810</b>
<b>PERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>-132</b>	<b>5 353</b>	<b>-393</b>	<b>-59 622</b>	<b>-8</b>	<b>342</b>	<b>-25</b>	<b>-3 810</b>
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (lisa 5)	-0,03	1,19	-0,09	-13,25	0,00	0,08	-0,01	-0,85
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (lisa 5)	-0,03	1,19	-0,09	-13,25	0,00	0,08	-0,01	-0,85

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 13-17 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Lühendatud konsolideeritud rahavoogude aruanne

	tuh EEK 2010	tuh EEK 2009	tuh EUR 2010	tuh EUR 2009
<b>Äritegevuse rahavood</b>				
<i>Perioodi puhaskahjum</i>	-393	-59 622	-25	-3 810
<i>Korrigeerimised:</i>				
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 2)	0	59 080	0	3 776
Intressikulu	177	109	11	7
<b><i>Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi</i></b>	<b>-216</b>	<b>-433</b>	<b>-14</b>	<b>-27</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	177	-65	11	-4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11	-70	1	-5
<b><i>Põhitegevuse genereeritud raha</i></b>	<b>-28</b>	<b>-568</b>	<b>-2</b>	<b>-36</b>
Intressimaksud	-39	-83	-3	-5
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>	<b>-67</b>	<b>-651</b>	<b>-5</b>	<b>-41</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavood</b>				
<b>Finantseerimistegevuse rahavood</b>				
Laenude saamine (lisa 3, 7)	510	1 879	33	120
Laenude tagasimaksmine (lisa 3)	-392	-1 226	-25	-78
<b>Finantseerimistegevuse rahavood kokku</b>	<b>118</b>	<b>653</b>	<b>8</b>	<b>42</b>
<b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>RAHA ALGJÄÄK</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>RAHA LÕPPJÄÄK</b>	<b>122</b>	<b>71</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 13-17 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuh EEK</i>	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>44 991</b>	<b>3 537</b>	<b>4 499</b>	<b>68 112</b>	<b>121 139</b>
2009. aasta koondkahjum	0	0	0	-59 622	-59 622
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>44 991</b>	<b>3 537</b>	<b>4 499</b>	<b>8 490</b>	<b>61 517</b>
2010. aasta koondkahjum	0	0	0	-393	-393
<b>Saldo 31.12.2010</b>	<b>44 991</b>	<b>3 537</b>	<b>4 499</b>	<b>8 097</b>	<b>61 124</b>

<i>tuh EUR</i>	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>2 875</b>	<b>226</b>	<b>288</b>	<b>4 353</b>	<b>7 742</b>
2009. aasta koondkahjum	0	0	0	-3 810	-3 810
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>2 875</b>	<b>226</b>	<b>288</b>	<b>543</b>	<b>3 932</b>
2010. aasta koondkahjum	0	0	0	-25	-25
<b>Saldo 31.12.2010</b>	<b>2 875</b>	<b>226</b>	<b>288</b>	<b>518</b>	<b>3 907</b>

Lühendatud konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 13-17 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Lisad lühendatud konsolideeritud vahearuannde juurde

### Lisa 1 Lühendatud konsolideeritud vahearuannde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Seisuga 31. detsember 2010 koostatud raamatupidamisaruannetesse on konsolideeritud AS Trigon Property Development ja tema 100%-lise tütarettevõtte OÜ VN Niidu Kinnisvara (koos viidatuna Kontsern). Kontserni põhitegevusvaldkond on kinnisvaraarendus.

AS Trigon Property Development 2010. aasta lühendatud konsolideeritud vahearuannde koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud vahearuannde esitusviis vastab IAS 34 "Vahearuanndlus" nõuetele. Lühendatud konsolideeritud vahearuanndet tuleks lugeda koos eelmise aasta konsolideeritud majandusaasta aruandega. Arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuannde koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2009 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruandes.

Seoses standardi IAS 1 "Finantsaruannete esitamine" muudatustega, mis jõustusid 1. jaanuarist 2009, on 2010. aasta IV kvartali vahearuanndes mõiste "Bilanss" asendatud mõistega "Finantsseisundi aruanne". Kasumiaruanne on asendatud koondkasumiaruandega.

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Kontserni 2010. aasta IV kvartali konsolideeritud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Trigon Property Development finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Käesolev vahearuanne on auditeerimata.

Vahearuanne 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.

### Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>124 280</b>	<b>7 943</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest 2009 a. 12 kuuga	-59 080	-3 776
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>65 200</b>	<b>4 167</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>	<b>65 200</b>	<b>4 167</b>

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

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2010. aastal olid 389 tuhat krooni/25 tuhat eurot ja 2009. aastal olid 798 tuhat krooni/51 tuhat eurot.

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2010. aastal müügitulu 427 tuhat krooni/27 tuhat eurot ja 2009. aastal 625 tuhat krooni/40 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringud hinnati sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International 2010. ja 2009. majandusaasta lõpu seisuga. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude prognoosidel (DCF). Seisuga 31.12.2009 oli kinnisvara väärtuseks 65 200 tuhat krooni/ 4 167 tuhat eurot. Kuigi majanduse üldine seis on paranenud, on kinnisvara turu likviidsus endiselt madal, ning tehingud võrreldavate objektidega, mida oleks võimalik

hindamisel aluseks võtta või millega mudeli baasil leitud väärtust võrrelda, sisuliselt puudusid. Sellest tulenevalt Colliers International hindas kinnisvara väärtuse seisuga 31.12.2010 samaks nagu see oli seisuga 31.12.2009 ehk 65 200 tuhat krooni/ 4167 tuhat eurot.

Kinnisvara hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatuse pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist tegemist riskiga, mis võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Seisuga 31. detsember 2010 ja 31. detsember 2009 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 6 186 tuhat krooni/395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenu tagatiseks (lisa 3). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 31. detsember 2010 seisuga 65 200 tuhat krooni/4 167 tuhat eurot ja 31. detsember 2009 seisuga 65 200 tuhat krooni/4 167 tuhat eurot.

### Lisa 3 Laenukohustused

#### Seisuga 31.12.2010:

tuh EEK	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	1 762	392	1 370
Laenud seotud osapooltelt	2 189	106	2 083
<b>KOKKU</b>	<b>3 951</b>	<b>498</b>	<b>3 453</b>

tuh EUR	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	113	25	88
Laenud seotud osapooltelt	140	7	133
<b>KOKKU</b>	<b>253</b>	<b>32</b>	<b>221</b>

#### Seisuga 31.12.2009:

tuh EEK	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	2 154	392	1 762
Laenud seotud osapooltelt	1 679	1 679	0
<b>KOKKU</b>	<b>3 833</b>	<b>2 071</b>	<b>1 762</b>

tuh EUR	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	138	25	113
Laenud seotud osapooltelt	107	107	0
<b>KOKKU</b>	<b>245</b>	<b>132</b>	<b>113</b>

Pikaajalise laenukohustustena on kajastatud maa järelmaks summas 1 370 tuhat krooni/ 88 tuhat euri, millelt tasutakse intressi 39 tuhat krooni/2 tuhat eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg on 2015. aasta. Laenu õiglane väärtus arvestades intressi 7% aastas on 1 281 tuhat krooni/82 tuhat eurot. Lisaks on pikaajalise laenukohustuse all kajastatud laen emattevõttele summas 2083 tuhat krooni/133 tuhat eurot, mille tagasimaksetähtaeg on 31.12.2012.

Seisuga 31. detsember 2010 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud laenud 106 tuhat Eesti krooni/7 tuhat krooni tagasimaksetähtajaga 31. detsembril 2011. Lisaks on lühiajalise laenukohustusena kajastatud maa järelmaksu lühiajaline osa summas 392 th Eesti krooni/13 th eurot, tagasimaksetähtajaga 20.11.2010.

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 31. detsembril 2010. Laenud on antud euros ja neilt makstakse intressi 7% aastas.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenuitingimusi rikutud.

#### Lisa 4 Aktsiakapital

	Aktsiate arv <i>tk</i>	Aktsiakapital <i>EEK</i>	Aktsiakapital <i>EUR</i>
Saldo 31.12.2010	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo 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 2010 oli 8 097 tuhat Eesti krooni/517 tuhat eurot (31. detsember 2009 oli 8 490 tuhat Eesti krooni/543 tuhat eurot). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 6 397 tuhat Eesti krooni/409 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 700 tuhat Eesti krooni/109 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2009 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 6 707 tuhat Eesti krooni/429 tuhat eurot ja kaasnev tulumaksu summa olnud 1 783 tuhat Eesti krooni/114 tuhat eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2010 seisuga 492 aktsionäri (31.12.2009: 496 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 675 750 aktsiaga ehk 59,47% (2009: 59,62%)
- ING Luxembourg S.A. 441 468 aktsiaga ehk 9,81% (2009: 10,11%)

Juhatuse ja nõukogu liikmetele seisuga 31.12.2010 ja 31.12.2009 Trigon Property Development AS aktsiaid ei kuulunud.

#### Lisa 5 Tulu aktsia kohta

	<i>EEK</i> 31.12.2010	<i>EEK</i> 31.12.2009	<i>EUR</i> 31.12.2010	<i>EUR</i> 31.12.2009
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	-0,09	-13,25	-0,01	-0,85
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,09	-13,25	-0,01	-0,85
Aktsia raamatupidamisväärtus	13,59	13,67	0,87	0,87
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-89,52	-0,52	-89,98	-0,52
AS Trigon Property Development aktsia sulgemis-hind Tallinna Väärtpaberi-börsil	7,82	6,88	0,50	0,44

Tava puhaskasum aktsia kohta on arvatud lähtuvalt aruandeperioodi puhaskasumist ning aktsiate arvust.

2010. aasta PK/A = -393 tuhat / 4 499 061 = -0,09 krooni / 0,01 eurot

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

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid, mille mõju vähendaks puhaskasumit aktsia kohta.

2010. aasta 9 kuu aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 7,82 / -0,09 = -89,52

2009. aasta 9 kuu aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 6,88 / -13,25 = -0,52

#### Lisa 6 Müügitulu

AS Trigon Property Development 2010. aasta müügitulu oli 427 tuhat krooni/27 tuhat eurot ja 2009. aasta müügitulu oli 625 tuhat krooni/40 tuhat eurot, mis koosnes kinnistute renditeenusest.

#### Lisa 7 Kinnisvara investeringutega seotud kulud

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Maamaks	179	179	11	11
Hindamine	141	339	9	22
Projektijuhtimine	0	280	0	18
Muud kulud	69	0	4	0
<b>KOKKU</b>	<b>389</b>	<b>798</b>	<b>24</b>	<b>51</b>

#### Lisa 8 Üldhalduskulud

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Väärtpaberi- ja börsikulud	104	110	7	7
Auditeerimiskulud	121	100	8	6
Reklaamikulud	17	28	1	2
Muud kulud	12	22	1	1
<b>KOKKU</b>	<b>254</b>	<b>260</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

#### Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte omanikud;
- 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 äriolulistele otsustele.



Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,47% aktsiatega esindatud häältel. Käesoleva aruande koostamise hetkel on suuremad OÜ Trigon Wood omanikud 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%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2010 ja 2009 aastal jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

2010. ja 2009. aastal ei ostnud Trigon Property Development AS seotud isikutelt kaupu ja teenuseid.

Kontsern sai 2010. aastal laenusid emaettevõttelt 404 tuhande Eesti krooni/26 tuhande euro eest. Seisuga 31.12.2010 oli saadud laene kokku 2 083 tuhat krooni/133 tuhat eurot, seisuga 31.12.09 1 679 tuhat krooni/107 tuhat eurot. Käesolevad laenud kuuluvad tasumisele 2012. aasta lõpus. Lisaks sai kontsern seotud ettevõttelt laenu summas 106 tuhat krooni / 7 tuhat eurot tagasimakse tähtajaga 31.12.2011.

Seisuga 31.detsember 2010 on antud laenudelt arvestatud intress 182 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot. 2010. aasta 12 kuuga arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intresse 137 tuhat krooni/9 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2009 oli antud laenudelt arvestatud intresse 45 tuhat krooni/3 tuhat eurot.