

Majandusaasta  
aruanne  
**2012**

Majandusaasta algus:	1.1.2012
Majandusaasta lõpp:	31.12.2012
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Viru väljak 2 10111 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



## Sisukord

---

LÜHISELOOMUSTUS .....	3
JUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	3
TEGEVUSARUANNE .....	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....	9
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	9
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	12
Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde.....	13
1 Üldinformatsioon.....	13
2 Arvestuspõhimõtted .....	13
3 Finantsriskide juhtimine .....	18
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused.....	20
5 Kinnisvarainvesteeringud .....	20
6 Laenukohustused.....	22
7 Võlad ja ettemaksud .....	22
8 Omakapital .....	22
9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud .....	23
10 Üldhalduskulud .....	23
11 Kahjum aktsia kohta.....	23
12 Tütarettevõtte.....	24
13 Segmentide aruanne.....	24
14 Tehingud seotud osapooltega .....	24
15 Tingimuslikud kohustused .....	24
16 Kontserni majandustegevuse jätkuvus .....	25
17 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaettevõtja kohta .....	25
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....	29
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....	31
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2012. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	32
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE.....	33

---

## Lühiiseloomustus

---

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 35,46 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

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

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

## Juhtkonna deklaratsioon

---

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 8 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.
2. lehekülgedel 9 kuni 28 esitatud AS Trigon Property Development 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
3. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Kontsern on jätkuvalt tegutsev.

  
\_\_\_\_\_

04.03.2013

Aivar Kemp

Juhatuses liige

## Tegevusaruanne

---

### Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2012 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 35,46 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. 2012 aastal müüdi Niidu 9 kinnistust mõtteline osa maast suurusega 6006 m<sup>2</sup>. AS Trigon Property Development kaalub äritegevuse laiendamist ning analüüsib erinevaid uute projektide omandamise võimalusi.

### Juhtimine

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

### Grupi struktuur

Tütaretevõtja osad

	Asukohamaa	Osalus 31.12.2012	Osalus 31.12.2011
OÜ VN Niidu Kinnisvara	Eesti	100%	100%

OÜ VN Niidu Kinnisvara loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks.

### Finantssuhtarvud

	EUR 2012	EUR 2011
<b>Bilanss</b>		
Koguvaram	2 319 786	2 440 010
Koguvaramade puhasrentaablus	0,72%	-71,41%
Omakapital	2 180 827	2 164 025
Omakapitali puhasrentaablus	0,77%	-80,52%
Võlakordaja	5,99%	11,31%
<b>Aksia 31.12</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aksia sulgemishind	0,295	0,29
Puhaskasum aksia kohta	0,00373	-0,38731
Hind-tulu (PE) suhtarv	78,99	-0,75
Aksia raamatupidamisväärtus	0,48	0,48
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,61	0,60
Turukapitalisatsioon	1 327 223	1 304 728

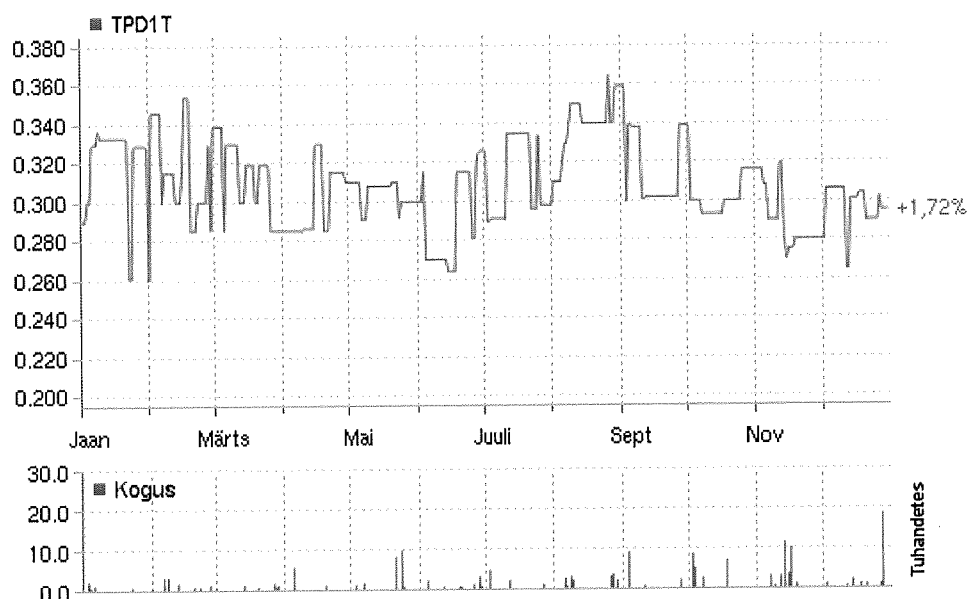
Koguarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguarad  
 Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital  
 Völakordaja = kohustused / koguarad  
 Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv  
 Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum aktsia kohta  
 Aktsia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv  
 Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus  
 Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind \* aktsiate arv

## Aktsia

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

2011. aasta lõpus 0,29 eurot maksnud aktsia sulgus 2012. aasta detsembri lõpus 0,295 euro juures, kasvades 1,72%. 2012. aastal kaubeldi 172 266 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 51 630 eurot.

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2012. kuni 31.12.2012:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2012.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	87	17,68%	2 846	0,06%
100-999	184	37,40%	65 125	1,45%
1 000-9 999	190	38,62%	484 829	10,78%
10 000-99 999	25	5,08%	592 574	13,17%
100 000-999 999	5	1,02%	671 495	14,93%
1 000 000-9 999 999	1	0,20%	2 682 192	59,62%
<b>KOKKU</b>	<b>492</b>	<b>100%</b>	<b>4 499 061</b>	<b>100%</b>

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2012.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ TRIGON WOOD	2 682 192	59,62%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	169 860	3,78%
ING LUXEMBOURG S.A.	143 515	3,19%
OÜ SUUR SAMM	125 160	2,78%
SWEDBANK AB / UAB PRUDENTIS	119 384	2,65%
Central Securities Depository of Lithuania	113 576	2,52%
James Kelly	56 351	1,25%
E.N.Co Holdings OÜ	52 327	1,16%
TOIVO KULDMÄE	49 231	1,09%
Erste Group Bank AG Clients	45 000	1,00%

### **Personal**

AS-is Trigon Property Development töötas seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 töötas 1 inimene. Tööjõukulud kokku olid 2012. aastal 25 787 eurot ja 2011. aastal 2 613 eurot.

### **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 1.3.1**

Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

29.06.2012 aktsionäride üldkoosoleku juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Aivar Kempit, kuna juhatajal on parim ülevaade äriühingu tegevusest ning koosoleku juhatamine igapäevase tegevjuhi poolt on kõige sujuvam.

#### **Punkt 1.3.2**

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

29.06.2012 toimunud korralisel üldkoosolekul osales juhatuse liige ning üks nõukogu liige. Koosolekul ei osalenud ülejäänud kaks nõukogu liiget ega audiitor. Nõukogu leidis, et esindatus ühe liikme näol on piisav ning koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatus ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatuse või nõukogu liige ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari.

### 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 Kemp, 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 2.2.3

Juhatus 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.

Nõukogu liikmeid ei saa pidada sõltumatuks Tava mõttes. Ülo Adamson ja Joakim Johan Helenius on emitenti kontrolliva aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liikmed ning kõik kolm nõukogu liiget kuuluvad OÜ Trigon Wood aktsionäri AS Trigon Capital grupi ettevõtete juhtorganitesse. 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 juhtimise ja arvestavad seega igakülgset aktsionäride huvidega.

#### 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.

#### Punkt 6.1.1

Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aktsionäridele kättesaadavaks ka ÄS § 333 lg 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruande selle kohta.

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

#### Punkt 6.2.1

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

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

Kõikides muudes küsimustes vastab emitendi tegevus Tavas kehtestatud nõuetele.



## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2012	31.12.2011
Raha	26 868	12 492
Nõuded ja ettemaksud	2 918	2 518
<b>Käibevara kokku</b>	<b>29 786</b>	<b>15 010</b>
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 5)	2 290 000	2 425 000
<b>Põhivara kokku</b>	<b>2 290 000</b>	<b>2 425 000</b>
<b>AKTIVA KOKKU</b>	<b>2 319 786</b>	<b>2 440 010</b>
Laenukohustused (lisa 6)	25 032	25 032
Võlad ja ettemaksud (lisa 7)	23 250	55 244
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>48 282</b>	<b>80 276</b>
Pikaajalised laenukohustused (lisa 6)	90 677	195 709
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>90 677</b>	<b>195 709</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>138 959</b>	<b>275 985</b>
Aktsiakapital nimiväärtuses (lisa 8)	2 699 437	2 699 437
Ülekurs	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Akumuleerunud kahjum	-1 032 208	-1 049 010
<b>Omakapital kokku</b>	<b>2 180 827</b>	<b>2 164 025</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>	<b>2 319 786</b>	<b>2 440 010</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-28 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR	2012	2011
Renditulu (lisa 13)	18 213	22 480
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 9)	-20 096	-14 479
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>-1 883</b>	<b>8 001</b>
Üldhalduskulud (lisa 10)	-47 194	-26 689
Tulu/kulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (lisa 5)	76 000	-1 712 039
<b>Äri kasum (-kahjum)</b>	<b>26 923</b>	<b>-1 730 727</b>
Neto finantskulu	-10 121	-11 805
<b>PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>16 802</b>	<b>-1 742 532</b>
<b>PERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>16 802</b>	<b>-1 742 532</b>
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0.00373	-0.38731
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0.00373	-0.38731

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-28 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR	2012	2011
<b>Äritegevuse rahavood</b>		
<i>Perioodi puhaskasum (-kahjum)</i>	16 802	-1 742 532
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	-76 000	1 712 039
Intressikulu	10 121	11 805
<b>Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi</b>		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-400	-1 706
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-23 178	29 392
Makstud intressid	-18 938	-2 503
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>	<b>-91 592</b>	<b>6 495</b>
<b>Investeermistegevuse rahavood</b>		
Kinnisvarainvesteeringu müük	211 000	30 000
<b>Investeermistegevuse rahavood kokku</b>	<b>211 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavood</b>		
Saadud laenud (lisa 6)	24 170	3 500
Laenude tagasimaksmine (lisa 6)	-129 202	-35 307
<b>Finantseerimistegevuse rahavood kokku</b>	<b>-105 032</b>	<b>-31 807</b>
<b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>	<b>14 376</b>	<b>4 688</b>
<b>RAHA ALGJÄÄK</b>	<b>12 492</b>	<b>7 804</b>
<b>RAHA LÖPPJÄÄK</b>	<b>26 868</b>	<b>12 492</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-28 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata	Kokku
				kasum (- kahjum)	
<b>Saldo 31.12.2010</b>	<b>2 875 424</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>517 535</b>	<b>3 906 557</b>
Aktsiakapitali konverteerimine	-175 987	0	0	175 987	0
2011. a koondkasum (-kahjum)	0	0	0	-1 742 532	-1 742 532
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>2 699 437</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>-1 049 010</b>	<b>2 164 025</b>
2012. a koondkasum (-kahjum)	0	0	0	16 802	16 802
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>2 699 437</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>-1 032 208</b>	<b>2 180 827</b>

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 8.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-28 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## 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 04. märts 2013 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 2012. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud aruande esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

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

### 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 õiglasel väärtusel.

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

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

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## 2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

## 2.3 Konsolideerimispõhimõtted ja tütarettevõtete kajastamine

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

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

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

Kontsernisisesed tehingud, saldod ja nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse. Tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud, tagamaks vastavust kontserni arvestuspõhimõtetega.

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 12.

## 2.4 Raha ja raha ekvivalendid

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

## 2.5 Finantsvarad- ja kohustused

### Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

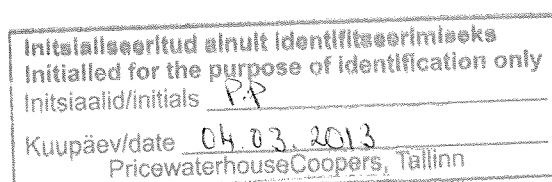
- õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande,
- laenu- ja nõuded,
- müügiotel finantsvarad ja
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad.

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

### Mõõtmine

Tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtusel, koos võimalike tehingukuludega. Laenu- 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 ilmnenud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetus täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

### Finantskohustused

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

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

### 2.6 Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontserni omanduses olevast maast.

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

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

Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutatavaks, kajastatakse 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 usaldusväärset hinnata.

Eraldiste 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 usaldusväärusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

## 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi 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 ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 04.03.2013 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Mitte-korrigeeriva iseloomuga sündmused ning sündmused, mis omavad olulist mõju järgmise finantsaasta tulemusele, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

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

#### Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2012 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernille.

#### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernille kohustuslikuks alates 01.01.2013 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

**IFRS 12 "Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes"** (rakendub 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standard rakendub ettevõtetele, kellel on osalused

Iniitsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only
Iniitsiaalid/initials <u>RP</u>
Kuupäev/date <u>04.03.2013</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

tütarettevõttes, ühisettevõtmises, sidusettevõttes või konsolideerimata struktureeritud üksuses. IFRS 12 sätestab avalikustamise nõuded ettevõtetele, kes rakendavad kahte uut standardit - IFRS 10 „Konsolideeritud aruanded“ ja IFRS 11 „Ühisettevõtmised“ - ning see asendab IAS 28-s „Investeeringud sidusettevõtetesse“ praegu sisalduvad avalikustamise nõuded. IFRS 12 nõuab ettevõtetest sellise informatsiooni avalikustamist, mis aitaks finantsaruande lugejatel hinnata tütar- ja sidusettevõtetes, ühisettevõtmistes ja konsolideerimata struktureeritud üksustes osaluste olemust ja osalustega seotud riske ja finantsmõjusid. Nende eesmärkide täitmiseks nõuab uus standard erinevate valdkondade kohta info avalikustamist, sh tuleb avalikustada (i) olulised otsused ja hinnangud, mida tehti määramaks, kas ettevõtte kontrollib, ühiselt kontrollib või omab olulist mõju teise ettevõtte üle; (ii) rohkem infot mittekontrollivale osalusele kuuluva osa kohta kontserni tegevustes ja rahavoogudes; (iii) summeeritud finantsinformatsioon tütarettevõtete kohta, milles on olulised mittekontrollivad osalused; ja (iv) detailne info osaluste kohta konsolideerimata struktureeritud üksustes. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele.

**IFRS 13 „Õiglase väärtuse mõõtmine“** (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse mõõtmise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele

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

### 3 Finantsriskide juhtimine

#### 3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

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

#### (a) Tururisk

##### (i) Valutarisk

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

##### (ii) Hinnarisk

Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile.

##### (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 intressimäära risk kerkib laenudest (lisa 6). Hetkel on kaks olemasolevat pikaajalist laenu (lisa 6). Nendeks on maa järelmaks, millelt tasutakse intressi fikseeritud summa aastas ja laen intressiga 7% aastas. Muud nõuded ja võlad on intressivabad ja realiseeritavad aasta jooksul.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>P.R</u> Kuupäev/date <u>04.03.2013</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

**(b) Krediidirisk**

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest depositeidest, 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. Ettevõtte raha oli seisuga 31. detsember 2012 ja 31. detsember 2011 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul) Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanadvaks. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2012 on 27 225 eurot (2011: 14 096 EUR).

**(c) Likviidsusrisk**

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2013. aastal, planeerib Kontsern osaliselt võõrandada Kontsernile kuuluvat kinnisvara või võtta laenu AS-lt Trigon Capital. Aastaaruande koostamise hetkeks on sõlmitud kokkulepe Trigon Capital AS-ga, mille kohaselt Trigon Capital AS finantseerib vajadusel Kontserni laenu abil.

	31.12.2012		31.12.2011	
	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Alla 1 aasta	2-5 aastat
Laenud	25 032	90 677	25 032	195 709
Võlad ja ettemaksed	23 250	0	55 243	0
<b>KOKKU</b>	<b>48 282</b>	<b>90 677</b>	<b>80 275</b>	<b>195 709</b>

**3.2 Omakapitali riski juhtimine**

Kontserni eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmise, 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 kapitalistruktuuri. Kontserni omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Arenduse perioodiks planeerib Kontsern kaasata võõrkapitali pangalaenude näol.

Kontsern juhtis 2012 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2012. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsete andmed ja nende muutused on toodud konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes. Kontsernile ei rakendu muid kapitalinõudeid peale Äriseadustiku üldiste nõuete. Vastavaid nõudeid ei ole rikutud aruande perioodil ega võrdlusperioodil.

**3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglane väärtus**

Vastavalt Kontserni hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja kohustuste õiglasel väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2012 ja 31. detsember 2011.

**3.4 Mõju likviidsusele**

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

### 3.5 Õiglasest väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

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

Vastavalt IAS 40-le uuendatakse igal bilansipäeval õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, peegeldamaks bilansipäeval eksisteerivaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglane 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 Kontserni 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.

## 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 kohustuste bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega (lisa 5) ning võimega laenukohustusi õigeaegselt täita.

## 5 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
<b>Seisuga 31.12.2010</b>	<b>4 167 039</b>
Kinnisvarainvesteeringu müük	-30 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	-1 712 039
<b>Seisuga 31.12.2011</b>	<b>2 425 000</b>
Kinnisvarainvesteeringu müük	-211 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	76 000
<b>Seisuga 31.12.2012</b>	<b>2 290 000</b>

Kontserni omab hetkel ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 35,46 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

18.05.2012 müüdi 6006 m<sup>2</sup> suurune mõtteline osa kinnistust (6006m<sup>2</sup>/41341m<sup>2</sup>) asukohaga Niidu 9 Pärnu hinnaga 211 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2012. aastal olid 20 096 eurot ja 2011 aasta samal perioodil 14 479 eurot.

Kinnisvara renditakse välja kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2012. aastal müügitulu 18 213 eurot ja 2011. aastal 22 480 eurot.

2012. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate tehingute hinnad jäid vahemikku 7-15 EUR/m<sup>2</sup> sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 10 EUR/m<sup>2</sup>. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2012 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 19,6%.

Seisuga 31.12.2012 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 290 000 eurot.

2011 aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja Colliers International poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate kinnistute hinnad jäid vahemikku 15-39 EUR/m<sup>2</sup> sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 16 EUR/m<sup>2</sup> kohta koos infrastruktuuriga. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2011 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 8 aastat, ning lahutanud saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse. Kasutatud on diskontomäära 10.2%.

Seisuga 31.12.2011 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 425 000 eurot.

Kinnisvarahinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel. Antud mudeli põhjal leitud kinnisvarainvesteeringu 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 2012 ja 31. detsember 2011 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenu tagatiseks (lisa 6). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 31. detsember 2012 seisuga 2 290 000 eurot ja 31. detsember 2011 seisuga 2 425 000 eurot.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## 6 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2012:

EUR	Kokku	Lühiajaline	Pikaajaline
		osa	osa
Maa järelmaks	62 579	25 032	37 547
Laenu seotud osapooltelt	53 130	0	53 130
<b>KOKKU</b>	<b>115 709</b>	<b>25 032</b>	<b>90 677</b>

Seisuga 31.12.2011:

EUR	Kokku	Lühiajaline	Pikaajaline
		osa	osa
Maa järelmaks	87 611	25 032	62 579
Laenu seotud osapooltelt	133 130	0	133 130
<b>KOKKU</b>	<b>220 741</b>	<b>25 032</b>	<b>195 709</b>

Seisuga 31. detsember 2012 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud maa järelmaksu lühiajaline osa summas 25 032 (2011: 25 032) eurot, tagasimaksetähtajaga 20.11.2013 (2011: 20.11.2012).

Seisuga 31. detsember 2012 on pikaajalise laenukohustustena kajastatud maa järelmaks summas 37 547 (2011: 62 579) eurot, millelt tasutakse intressi 2 503 eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg on 2015. aasta. Lisaks on pikaajalise laenukohustuse all kajastatud laenu kontserni emaettevõttelt summas 53 130 (2011: 133 130) eurot, mille tagasimaksetähtaeg on 31.12.2014.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenuitingimusi rikutud.

## 7 Võlad ja ettemaksed

EUR	31.12.2012	31.12.2011
Võlad hankijatele	4 508	3 629
Ettemaksed	0	21 000
Intressivõlad	12 159	20 922
Muud võlad	6 583	9 693
<b>KOKKU</b>	<b>23 250</b>	<b>55 244</b>

Seisuga 31.12.2011 on ettemaksena kajastatud kinnistu (asukohaga Niidu 9 Pärnu) 6006/41341 suuruse mõttelise osa võlaõigusliku müügi ettemaks.

## 8 Omakapital

	Aktsiate arv	Aktsiakapital
	tk	EUR
Saldo seisuga 31.12.2012	4 499 061	2 699 437
Saldo seisuga 31.12.2011	4 499 061	2 699 437

AS Trigon Property Development aktsiakapital on 2 699 437 eurot. 28.09.2011 kanti äriregistrisse AS Trigon Property Development aktsiakapitali ümberarvestamine eurodesse ja sellest tulenev aktsiakapitali vähendamine vastavalt 29.06.2011 toimunud korralise aktsionäride üldkoosoleku

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P.  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2012 oli 1 032 208 eurot ja seisuga 31. detsember 2011 oli jaotamata kahjum 1 049 010 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2012 seisuga 492 aktsionäri (31.12.2011: 516 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2011: 59,62%)

Seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid.

## 9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2012	2011
Maamaks	11 437	11 468
Hindamine	1 785	2 083
Muud kulud	6 874	928
<b>KOKKU</b>	<b>20 096</b>	<b>14 479</b>

## 10 Üldhalduskulud

EUR	2012	2011
Tööjõukulud	25 787	2 613
Auditeerimiskulud	7 577	11 269
Väärtpaberi- ja börsikulud	6 687	7 858
Konsultatsioonikulud	5 000	600
Muud kulud	2 143	4 349
<b>KOKKU</b>	<b>47 194</b>	<b>26 689</b>

## 11 Kahjum aktsia kohta

EUR	2012	2011
Tava puhaskasum aktsia kohta (PK/A)	0,00373	-0,38731
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,00373	-0,38731
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,48	0,48
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	78,99	-0,75
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil	0,295	0,29

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

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

## 12 Tütarettevõtte

Emaettevõttel on 100%-line tütarettevõtte VN Niidu Kinnisvara OÜ asukohaga Eestis.

## 13 Segmentide aruanne

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

Kontserni müügitulu klientide lõikes:

	2012		2011	
	EUR	%	EUR	%
Klient A	14 033	77%	13 440	60%
Klient B	0	0%	3 840	17%
Klient C	4 180	23%	4 560	20%
Klient D	0	0%	640	3%
KOKKU	18 213	100%	22 480	100%

## 14 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development kontserni juhatus ja nõukogu 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 ärilistele otsustele.

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

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2012 ja 2011 aastal jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

2012. aastal ostis Trigon Property Development AS seotud isikutelt kaupu ja teenuseid 75 (2011: 0) euro eest.

Kontsern sai 2012.aastal täiendavalt laenu seotud osapooltelt 24 170 (2011: 0) eurot ja maksis tagasi 104 170 eurot. Seisuga 31. detsember 2012 on emaettevõttelt saadud laene kokku 53 130 (2011: 133 130) eurot ja saadud laenudelt on arvestatud intresse bilansipäeva seisuga 12 159 (2011: 20 922) eurot. 2012. aastal arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intresse 7 672 (2011: 9 319) eurot.

## 15 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust 3 kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2012. ja 2011. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Kontserni



emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

#### 16 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2012 ületasid Kontserni lühiajalised kohustused käibevara 18 496 euro võrra. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Kontserni majandusraskusi 2013. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused. Trigon Capital AS-ga sõlmitud kokkuleppe kohaselt on viimane valmis majandusraskuste korral Kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid Kontserni majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

#### 17 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  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.P  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	31.12.2012	31.12.2011
Raha	9 114	2 086
Nõuded ja ettemaksud	2 336	912
<b>Käibevara kokku</b>	<b>11 450</b>	<b>2 998</b>
Tütarettevõtjate osad	2 238 065	2 230 764
<b>Põhivara kokku</b>	<b>2 238 065</b>	<b>2 230 764</b>
<b>AKTIVA KOKKU</b>	<b>2 249 515</b>	<b>2 233 762</b>
Võlad ja ettemaksud	15 559	16 608
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>15 559</b>	<b>16 608</b>
Pikaajalised laenukohustused	53 130	53 130
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>53 130</b>	<b>53 130</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>68 689</b>	<b>69 738</b>
Aktsiakapital nimiväärtuses	2 699 437	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum (-kahjum)	-1 032 209	-1 049 011
<b>Omakapital kokku</b>	<b>2 180 826</b>	<b>2 164 024</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>	<b>2 249 515</b>	<b>2 233 762</b>

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials P.P  
 Kuupäev/date 04.03.2013  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

EUR	2012	2011
Muud tulud	26 650	10 000
<b>Brutokasum</b>	<b>26 650</b>	<b>10 000</b>
Üldhalduskulud	-13 323	-17 445
Tütaretevõttesse investeringu allahindlus/allahindluse tühistamine	7 302	-1 737 709
Neto finantskulu	-3 827	-3 717
<b>PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>16 802</b>	<b>-1 748 871</b>
<b>PERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>16 802</b>	<b>-1 748 871</b>

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

EUR	2012	2011
<b>Äritegevuse rahavood</b>		
<b>Perioodi puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>16 802</b>	<b>-1 748 871</b>
<b>Korrigeerimised:</b>		
Intressikulu	3 827	3 717
Tütaretevõttesse investeringu allahindlus/allahindluse tühistamine	-7 302	1 737 709
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 424	-910
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 875	3 806
Makstud intressid	0	0
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>	<b>7 028</b>	<b>-4 549</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavood</b>		
Saadud laenud	10 370	3 500
Laenude tagasimaksmine	-10 370	-3 500
<b>Finantseerimistegevuse rahavood kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>	<b>7 028</b>	<b>-4 549</b>
<b>RAHA ALGJÄÄK</b>	<b>2 086</b>	<b>6 635</b>
<b>RAHA LÕPPJÄÄK</b>	<b>9 114</b>	<b>2 086</b>

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials P.P.  
 Kuupäev/date 04.03.2013  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum (- kahjum)	Kokku
<b>Saldo 31.12.2010</b>	<b>2 875 424</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>523 873</b>	<b>3 912 895</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-3 968 473
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					3 962 134
<b>Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2010</b>					<b>3 906 556</b>
Osakapitali konverteerimine	-175 987	0	0	175 987	0
2011. aasta koondkahjum	0	0	0	-1 748 871	-1 748 871
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>2 699 437</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>-1 049 011</b>	<b>2 164 024</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 230 764
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 230 764
<b>Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2011</b>					<b>2 164 024</b>
2012. aasta koondkahjum	0	0	0	16 802	16 802
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>2 699 437</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>-1 032 209</b>	<b>2 180 826</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 238 065
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 238 065
<b>Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2012</b>					<b>2 180 826</b>

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialled for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials P.R  
Kuupäev/date 04.03.2013  
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Property Development aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

### Juhatusel kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### Vandeaudiitori kohustus

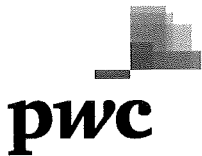
Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet,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

Audit hõlmab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

### Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



### Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte varade mahust 98,7% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ago Vilu', written in a cursive style.

Ago Vilu  
Vandeaudiitor, litsents nr 325

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lauri Past', written in a cursive style.

Lauri Past  
Vandeaudiitor, litsents nr 567

4. märts 2013

## Kasumi jaotamise ettepanek

---

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2012. aasta puhaskasum summas 16 802 eurot eelmiste perioodide kahjumi katteks.



---

Aivar Kemp

Juhatuses liige

## Juhatus ja nõukogu allkirjad 2012. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

---

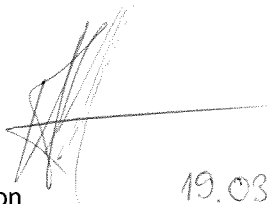
Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2012. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust.



Aivar Kemp

Juhatus liige

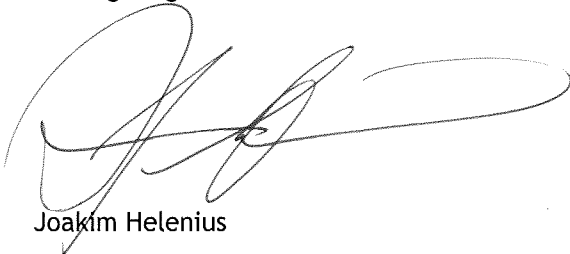
Nõukogu on juhatus poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande läbi vaadanud ning aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Ülo Adamson

19.03.2013

Nõukogu liige



Joakim Helenius

Nõukogu liige



Heiti Riisberg

Nõukogu liige



## AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

---

EMTAK	Tegevusala	2012
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	26 650 eurot.
	Müügitulu kokku	26 650 eurot