

Majandusaasta
aruanne
2007

Majandusaasta algus:	1.1.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Suur-Jõe 48 Pärnu 80042
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	ulo@trigoncapital.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE	4
Ärivaldkondade ülevaade	4
Investeeringud	4
Töötajad	4
Finantssuhtarvud	4
Aksia	5
Riskid	6
Grupi struktuur	6
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	7
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	10
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	11
Juhatuse deklaratsioon	11
Konsolideeritud bilanss	12
Konsolideeritud kasumiaruanne	13
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	14
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	15
Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde	16
1 Üldinformatsioon	16
2 Arvestuspõhimõtted	16
3 Finantsriskide juhtimine	24
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	26
5 Raamatupidamise arvestuspõhimõtete muutuse mõju	26
6 Kinnisvarainvesteeringud	27
7 Laenukohustused	29
8 Omakapital	30
9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	31
10 Üldhalduskulud	31
11 Lõpetatud tegevusvaldkonnad	31
12 Tulu aktsia kohta	33
13 Tütarettevõtte	33
14 Kasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes	33
15 Segmentide aruanne	34
16 Tehingud seotud osapooltega	37
17 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaettevõtja kohta	37
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	43
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	44
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	45

Lühiiseloomustus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte, mis on välja kasvanud AS-i Viisnurk jagunemisest ja on AS Viisnurk õigusjärglane.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 40 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada logistika, laomajanduse ja kergetööstuse tarbeks kommertsinnisvara. AS Trigon Property Development kavatses laiendada oma kinnisvarainvesteeringute portfelli Eestis ning Kesk- ja Ida Euroopas ja peab hetkel uute projektide omandamiseks aktiivseid läbirääkimisi.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. AS Trigon Property Development tuumikomanik on OÜ Trigon Wood 59,62%-ga. Kontserni üle lõppkontrolli omavaks isikuks on TDI Investments KY, mis on Soomes registreeritud ettevõtte ja kuulub Skandinaavia erainvestoritele.

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

29.06.2007 allkirjastati AS Trigon Property Development jagunemiskava, mille tulemusena eraldus AS-ist Trigon Property Development tootmisega tegelev osa - ehitusmaterjalide divisjon ja mööblidivisjon. Nimetatud otsuse kiitis heaks 06.08.2007 toimunud aktsionäride üldkoosolek. AS-i Trigon Property Development põhitegevuseks jagunemise järgselt jääb kinnisvara arendustegevus. Jagunemise bilansipäev on 19.09.2007, kui Pärnu Maakohtu Registriosakond registreeris Kontserni jagunemise.

Trigon Property Development 2007. aasta aruanne on koostatud AS Viisnurk jagunemise järgselt, kajastades jätkuva tegevusvaldkonna (kinnisvara arendus) äritegevust 2007. aasta jooksul. AS Viisnurk tootmis- ja müügitegevus jätkub Tallinna börsil noteeritud ettevõttes AS Viisnurk. Eelpoolnimetatud tegevus on kajastatud lõpetatud tegevusvaldkondadena käesolevas aastaaruandes kajastatud võrdlusandmetes.

Investeeringud

2007. aasta lõpu seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 40 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada logistika, laomajanduse ja kergetööstuse tarbeks kommerts-kinnisvara. AS Trigon Property Development kavatses lähitulevikus oluliselt laiendada oma kinnisvarainvesteeringute portfelli ning peab hetkel uute projektide omandamiseks aktiivseid läbirääkimisi.

Töötajad

AS-i Trigon Property Development jätkuvas tegevusvaldkonnas ei töötanud 31.12.2007 ja 31.12.2006 seisuga ühtegi inimest.

Finantssuhtarvud

	tuh EEK	tuh EEK	tuh EUR	tuh EUR
Bilanss	2007	2006	2007	2006
Koguvaram	137 707	271 052	8 801	17 324
Koguvaramade puhaskasum	27,03%	29,64%	27,03%	29,64%
Omakapital	134 319	189 633	8 584	12 120
Omakapitali puhaskasum	27,71%	42,37%	27,71%	42,37%
Võlakordaja	2,46%	30,04%	2,47%	30,04%
Aksia (31.12)				
Aksia sulgemishind (EEK/EUR)	25,50	47,10	1,63	3,01
Puhaskasum aksia kohta (EEK/EUR)	8,27	17,86	0,53	1,14
Hind-tulu (PE) suhtarv	3,08	2,64	3,08	2,64
Aksia raamatupidamisväärtus (EEK/EUR)	29,85	42,15	1,91	2,69
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,85	1,12	0,85	1,12
Turukapitalisatsioon	114 744	211 906	7 333	13 543

Koguvaramade puhaskasum = puhaskasum / koguvaram
Omakapitali puhaskasum = puhaskasum / omakapital
Võlakordaja = kohustused / koguvaram
Puhaskasum aksia 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

Aktsia hind

2007. aastal oli aktsia avamishind 47,41 Eesti krooni/3,03 eurot. Kõrgeim hind, millega tehing tehti oli 105,77 Eesti krooni/6,76 eurot ja madalaim 14,55 Eesti krooni/0,93 eurot. 2007. aasta sulgemishinnaks jäi 25,5 Eesti krooni/1,63 eurot. Kokku kaubeldi 2007. aastal 1 354 664 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 58,49 miljonit Eesti krooni/3,74 miljonit eurot.

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



Aktsionärid

Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2007.a.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	100	19,34%	3 198	0,07%
100-999	225	43,52%	84 805	1,88%
1 000-9 999	170	32,88%	404 619	8,99%
10 000-99 999	18	3,48%	484 937	10,78%
100 000-999 999	3	0,58%	839 310	18,66%
1 000 000-9 999 999	1	0,19%	2 682 192	59,62%
KOKKU	517	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2007.a.

Aktionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ Trigon Wood	2 682 192	59,62%
ING Luxemburg S.A.	455 000	10,11%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab kliendid	224 310	4,99%
Bank Austria Creditanstalt AG kliendid	160 000	3,56%
RBC Dexia Investor Services Bank/Danske Fund - Baltic	85 000	1,89%
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish kliendid	71 834	1,60%
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09%

Riskid

Intressimäärade risk

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

Valuutarisk

Valuutarisk on kontserni risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. AS-il Trigon Property Development puudub aastaaruande koostamise ajaks valuutarisk, kuna kontserni kõik varad ja kohustused on määratud Eesti kroonides.

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 õiglasel väärtusel ei erine oluliselt nende raamatupidamisväärtusest. Pikaajaliste laenude ja võlakohustuste õiglane väärtus on välja toodud lisas 7.

Grupi struktuur

Tütarettevõtjate osad

	OÜ Skano	OÜ Visu	OÜ Isotex	OÜ VN Niidu Kinnisvara	SIA Skano
Asukohamaa	(Eesti)	(Eesti)	(Eesti)	(Eesti)	(Läti)
Osade arv 31.12.2006 (tk)	1	1	1	1	1
Osalusprotsent 31.12.2006	100	100	100	100	100
Osade arv 31.12.2007 (tk)	-	-	-	1	-
Osalusprotsent 31.12.2007	-	-	-	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, mis jagunemise käigus jäi Trigon Property Development AS-le.

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 ettevõttena lähtub TPD oma tegevuses ka 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 nõukogu esimeest

18.05.2007 toimunud korralise üldkoosoleku juhatajaks valiti juhatuse esimees Andres Kivistik, kes tagas üldkoosoleku sujuva läbiviimise ja kõikide aktsionäride huve arvestava koosoleku läbiviimise eesti keeles. ,

06.08.2007 toimunud erakorralise üldkoosoleku juhatajaks valiti juhatuse liige Einar Pähkel, kes tagas üldkoosoleku sujuva läbiviimise ja kõikide aktsionäride huve arvestava koosoleku läbiviimise eesti keeles. Üldkoosolekul osales notari asendaja Mall Vendel, kes tõestas koosoleku protokoll.

Punkt 1.3.2

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

18.05.2007 toimunud korralisel üldkoosolekul osalesid kõik juhatuse liikmed. Koosolekul ei osalenud nõukogu esimees ja audiitor.

06.08.2007 toimunud erakorralisel üldkoosolekul osalesid kõik juhatuse liikmed ja nõukogu esimees. 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

Emitendi jagunemise järgselt kutsuti senised juhatuse liikmed Einar Pähkel, Erik Piile ja Andres Kivistik juhatuse liikme ametikohalt tagasi ja juhatuse liikmeks valiti Aivar Kemp. Plaanide kohaselt on kavas valida teiseks juhatuse liikmeks praegune nõukogu esimees Ülo Adamson, koheselt peale seda, kui üldkoosolek on otsustanud tema tagasikutsumise nõukogu liikme ametikohalt.

Aivar Kempiga ei ole juhatuse liikme lepingut sõlmitud, kuna ta on hetkel ainus liige ja tema õigused ja kohustused tulenevad seadusest. Peale teise juhatuse liikme valimist sõlmitakse mõlema juhatuse liikmega juhatuse liikme ametilepingud.

Punkt 2.2.2

Juhatus liige ei ole samaaegselt rohkem kui kahe emitendi juhatuse liige ja teise emitendi nõukogu esimees

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

Punkt 2.2.3

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

Kuna vastavalt äriseadustikule võib mitte ei pea juhatuse liikmele tasu maksta ja 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 emitendid 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.

Punkt 3.2.2

Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud

Käesoleval hetkel on nõukogus kolm liiget, kellest kedagi ei saa pidada sõltumatuks Tava mõttes. Ülo Adamson ja Joakim Johan Helenius on emitenti kontrolliva aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liikmed ja Gleb Ognynnikov on muuhulgas Quadro Media Sp.Z.o.o. nõukogu liige (kuulub OÜ-ga Trigon Wood samasse gruppi). Kuna nõukogu koosseis ei vasta Tavas sätestatud sõltumatuse nõuetele, on emitendil kavas nõukogu koosseisu muuta selliselt, et nõukogu esimees Ülo Adamson asub juhatuse liikme ametikohale ja tema asemele valitakse vähemalt üks uus sõltumatu liige. Samas on emitent veendunud, et eelpoolnimetatud isikute kogemused ja teadmised tagavad emitendi efektiivse ja kasumliku juhtimise ja arvestavad seega igakülselt 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 Tallinna Börsi reglemendile avalikustab kontsern kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega ja pressikonverentsidel piiratakse eelnevalt avalikustatud infoga. Emitent ei pea vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Emitendi veebileht

Majandusaastal toimus emitendi jagunemine ja sellega seoses loodi jagunevale ühingule uus veebileht, mille tehniliste ja sisuliste lahenduste väljatöötamine võttis oodatust rohkem aega ning seetõttu ei olnud paarikuulise perioodi jooksul veebileht investoritele kättesaadav. Kogu oluline informatsioon avalikustati siiski läbi börsiteadete ning seetõttu on emitent seisukohal, et aktsionäride huve sellega ei kahjustatud. Käesolevaks ajaks on nõuetele vastav veebileht avatud.

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, tulemusi ja finantsseisundit ning sisaldab põhilisi riske ja kahtlusi.

Aivar Kemp
Juhatus liige
30. aprill 2008.a.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 11 kuni 42 esitatud AS Trigon Property Development 2007. 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.

Aivar Kemp
Juhatuse liige
30. aprill 2008.a.

Konsolideeritud bilanss

	tuh EEK	tuh EEK	tuh EUR	tuh EUR
	31.12.2007	31.12.2006 korrigeeritud	31.12.2007	31.12.2006 korrigeeritud
Raha	372	13 138	24	840
Nõuded ja ettemaksud	84	26 628	5	1 702
Varud	0	44 971	0	2 874
Käibevara kokku	456	84 737	29	5 416
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 5, 6)	137 251	128 130	8 772	8 189
Materiaalne põhivara	0	57 535	0	3 677
Immateriaalne põhivara	0	650	0	42
Põhivara kokku	137 251	186 315	8 772	11 908
AKTIVA KOKKU	137 707	271 052	8 801	17 324
Laenukohustused (lisa 7)	392	19 409	25	1 241
Võlad ja ettemaksed	450	30 231	29	1 932
Lühiajalised eraldised	0	221	0	14
Lühiajalised kohustused kokku	842	49 861	54	3 187
Pikaajalised eraldised	0	3 047	0	195
Pikaajalised laenukohustused (lisa 7)	2 546	28 511	163	1 822
Pikaajalised kohustused kokku	2 546	31 558	163	2 017
Kohustused kokku	3 388	81 419	217	5 204
Aktiikapital nimiväärtuses (lisa 8)	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurss (lisa 8)	3 537	11 332	226	724
Kohustuslik reservkapital (lisa 8)	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum (lisa 5)	81 292	128 811	5 195	8 233
Omakapital kokku	134 319	189 633	8 584	12 120
PASSIVA KOKKU	137 707	271 052	8 801	17 324

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-42 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud kasumiaruanne

	tuh EEK 2007	tuh EEK 2006 korrigeeritud	tuh EUR 2007	tuh EUR 2006 korrigeeritud
Jätkuvad tegevusvaldkonnad				
Renditulu (lisa 15)	342	536	22	34
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 9)	-180	-227	-12	-14
Brutokasum	162	309	10	20
Üldhalduskulud (lisa 10)	-631	0	-40	0
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 6)	26 332	52 330	1 683	3 344
Ärikasum	25 863	52 639	1 653	3 364
Neto finantskulu	-38	-39	-2	-2
Kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	25 825	52 600	1 651	3 362
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 11)	11 875	28 180	758	1 801
Kasum enne tulumaksu	37 700	80 780	2 409	5 163
Tulumaks (lisa 8)	-475	-438	-30	-28
PERIOODI PUHASKASUM	37 225	80 342	2 379	5 135
Tava puhaskasum aktsia kohta (lisa 5, 12)	8,27	17,86	0,53	1,14
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (lisa 5, 12)	8,27	17,86	0,53	1,14

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-42 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	tuh EEK 2007	tuh EEK 2006 korrigeeritud	tuh EUR 2007	tuh EUR 2006 korrigeeritud
Äritegevuse rahavood				
<i>Põhitegevuse genereeritud raha</i>	-103	309	-6	20
Makstud intressid	-38	-39	-2	-2
Makstud tulumaks (lisa 8)	-475	-438	-30	-28
Kokku äritegevuse rahavood jätkuvatest tegevusvaldkondadest	-616	-168	-38	-10
Äritegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	10 003	17 632	639	1127
Äritegevuse rahavood kokku	9 387	17 464	601	1 117
Investeeringustegevuse rahavood				
Investeeringustegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	-14 924	3 214	-954	205
Investeeringustegevuse rahavood kokku	-14 924	3 214	-954	205
Finantseeringustegevuse rahavood				
Laenu tagasimaksmine (lisa 7)	-391	-391	-26	-26
Dividendide maksmine (lisa 8)	-5 399	-4 184	-345	-267
Finantseerimise rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	2 558	-8 517	163	-544
Finantseeringustegevuse rahavood kokku	-3 232	-13 092	-208	-837
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-8 769	7 586	-561	485
Kokku rahavood lõpetatud tegevusvaldkondade tegevusest	-2 363	12 329	-152	788
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi alguses	6 360	-5 969	407	-381
Üle antud lõpetatud tegevusvaldkondadele	-3 997	0	-255	0
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi lõpus	0	6 360	0	407
RAHAJÄÄGI MUUTUS JÄTKUVATEST TEGEVUSVALDKONDADEST	-12 766	-4 743	-816	-303
RAHA ALGJÄÄK	13 138	5 552	840	355
RAHA LÕPPJÄÄK	372	13 138	24	840

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-42 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuh EEK</i>	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Valuutakursi- muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	44 991	11 332	4 499	0	2 374	63 196
Arvestuspõhimõtete muutus (lisa 5)	0	0	0	0	50 279	50 279
Korrigeeritud saldo 31.12.2005	44 991	11 332	4 499	0	52 653	113 475
2006. aasta puhaskasum	0	0	0	0	80 342	80 342
Makstud dividendid (lisa 8)	0	0	0	0	-4 184	-4 184
Saldo 31.12.2006	44 991	11 332	4 499	0	128 811	189 633
Valuutakursi muutuste mõju	0	0	0	24	0	24
2007. aasta puhaskasum	0	0	0	0	37 225	37 225
Makstud dividendid (lisa 8)	0	0	0	0	-5 399	-5 399
Ettevõtte jagunemine	0	-7 795	0	-24	-79 345	-87 164
Saldo 31.12.2007	44 991	3 537	4 499	0	81 292	134 319

<i>tuh EUR</i>	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Valuutakursi- muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	2 875	724	288	0	152	4 039
Arvestuspõhimõtete muutus (lisa 5)	0	0	0	0	3 213	3 213
Korrigeeritud saldo 31.12.2005	2 875	724	288	0	3 365	7 252
2006. aasta puhaskasum	0	0	0	0	5 135	5 135
Makstud dividendid (lisa 8)	0	0	0	0	-267	-267
Saldo 31.12.2006	2 875	724	288	0	8 233	12 120
Valuutakursi muutuste mõju	0	0	0	2	0	2
2007. aasta puhaskasum	0	0	0	0	2 379	2 379
Makstud dividendid (lisa 8)	0	0	0	0	-345	-345
Ettevõtte jagunemine	0	-498	0	-2	-5 072	-5 572
Saldo 31.12.2007	2 875	226	288	0	5 195	8 584

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõte) ja selle tütarettevõtjad (koos Kontsern) tegutsevad kinnisvarainvesteeringute arendamise alal. Kontserni emaettevõtte on aktsiaselts, mis on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Suur-Jõe 48 Pärnu.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 30. aprillil 2008 ning peale välja andmist ei ole võimalik aruannet muuta, ega tagasi võtta. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Tallinna Väärtpaperibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2007. 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 arvandmed tuhandetes eurodes. Eesti krooni konverteerimisel eurodeks on kasutatud Eesti Panga poolt fikseeritud kurssi 15,6466.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaperibörsi põhinimekirjas. Trigon Property Development AS tuumikomanik on OÜ Trigon Wood. Kontserni üle lõppkontrolli omavaks isikuks on TDI Investments KY, mis on Soome Vabariigis registreeritud ettevõtte ja kuulub Skandinaavia investoritele.

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 perioodi, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioodi.

AS Trigon Property Development muutis kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtteid ja seetõttu on käesolevas aruandes tagasiulatuvalt korrigeeritud ka varasemate aruandeperioode võrdlusandmeid (lisa 5,6).

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

2.2 Võrreldavus

Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, metoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjete esitust või klassifitseerimise meetodit on muudetud, siis on korrigeeritud ka eelmiste perioodide võrreldavad näitajad. Algsaldode korrigeerimise mõju finantsaruannetele on toodud lisas 5.

2.3 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 vahetuskurssi. Seega ei tulene antud esitusvaluuta rakendamisest valuutakursside ümberhindluse erinevusi.

Välismaiste majandusüksuste, kelle arvestusvaluuta erineb Kontserni esitusvaluutadest, majandustulemuse finantsnäitajate konverteerimine toimub järgnevalt:

- (a) varad ja kohustused hinnatakse ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud valuutakursi alusel;
- (b) tulud ja kulud konverteeritakse kasutades aasta keskmist valuutakurssi (välja arvatud juhul, kui antud keskmist ei saa lugeda tehingupäevadel valitsevate määrade kumulatiivse mõju mõistlikuks ümardamiseks, millisel juhul tulud ja kulud konverteeritakse tehingu toimumise kuupäevadel);
- (c) arvestuses tekkinud kursivahed kajastatakse eraldi reana omakapitalis.

Välisvaluutatehingud on teisendatud Eesti kroonidesse tehingupäeva kursi alusel. Bilansipäeva seisuga välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on hinnatud bilansipäeval kehtiva valuutakursiga. Kõik valuutakursside ümberarvestustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes.

2.4 Konsolideerimispõhimõtted ja tütaretevõtete kajastamine

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

Tütaretevõtte 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 tütaretevõtja tuvastatavad varad ja kohustused nende õiglates väärtuses soetuskuupäeva seisuga, sõltumata vähemusosaluse olemasolust ja omandatud osaluse omandatud netovara õiglase väärtust ületav soetusmaksumuse osa kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui soetusmaksumus on väiksem, kui omandatud tütaretevõtja netovara õiglane väärtus, kajastatakse vahe otse kasumiaruandes.

Tütaretevõtted 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 põhiaruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 13.

2.5 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 õiglases väärtuses.

2.6 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande,
- laenud 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 õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande“, „müügiotel varad“ ja „lunastustähtajani hoitavad varad“ kategooriatesse.

Mõõtmine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglases väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglases 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 tuletis-instrumentideks 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 võimetis

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.

2.7 Varud

Varud on hinnatud raamatupidamisbilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, otsestest ja kaudsetest tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on ajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjalide maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka tootmisega otseselt seotud püsi- ja muutuvaid üldkulutusi, mis jagatakse toodete soetusmaksumusele normaalsest tootmismahust lähtudes.

Varude arvestamisel kasutatakse Kontsernis kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Neto realiseerimisväärtus on toodete hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel *Müüdud toodete kulud*.

2.8 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.

Peale esmast arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringud nende õiglasest väärtuses. Alates 2007. aastast baseerub õiglane väärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuni 2006. aastani baseerus õiglane väärtus aktiivsel turul sarnaste objektiga toimunud tehingute hindadele, mida vajadusel korrigeeriti erinevustega konkreetse vara olemuses, asukohas või seisukorras. Need hinnangud vaadatakse igaaastaselt üle sõltumatu eksperdi poolt. Kontsern kaasab iga-aastaselt sõltumatu eksperdi, kes hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, millest juhtkond aruande tarbeks kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnates lähtub. Muutused õiglasest väärtuses kajastatakse kasumiaruandes.

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 õiglane 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.

2.9 Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sisaldab tollimaksu ja muid mittetagastatavaid makse) ja otseselt soetamisega seotud kulutusest, mis on vajalikud vara viimiseks tööseisundisse ja -asukohta. Põhivara soetamiseks võetud finantskohustustega seotud kulutused kapitaliseeritakse põhivara koosseisu. Omatarbeks valmistatud põhivara soetusmaksumust kajastatakse kasutades samu põhimõtteid, mis ostetud varade puhul.

Põhivara rekonstrueerimise ja parendamise kulud lisatakse esialgsele põhivara soetusmaksumusele või kajastatakse eraldi varaobjektina, kui on tõenäoline, et sellest tekib tulevikus Kontsernile majanduslik kasu ning kulud on usaldusväärselt mõõdetavad. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende toimumise perioodil.

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumis- ja varade väärtuse vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Erinevus põhivara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahel amortiseeritakse põhivara kasuliku eluea jooksul. Kui materiaalne põhivara koosneb olulistest komponentidest, millel on erinev kasulik eluiga, kajastatakse need komponendid eraldiseisvate varaobjektidena selliste amortisatsiooninormidega, mis vastavad nende kasulikule elueale. Kasulike eluigade, lõppväärtuste ja amortisatsiooni arvestusmeetodite põhjendatust hinnatakse igal bilansipäeval. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivara amortiseeritakse lähtudes nende kasulikust elueast, kasutades lineaarset arvestusmeetodit. Üksikutele põhivaradele rakendatud aastased amortisatsiooninormid põhivara gruppide lõikes on alljärgnevad (%):

- | | |
|----------------------------|----------|
| • hooned ja rajatised | 2,5 - 15 |
| • masinad ja seadmed | 10 - 25 |
| • transpordivahendid | 10 - 20 |
| • muu inventar, sisseseade | 20 - 40 |
| • maad ei amortiseerita. | |

2.10 Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse edasiselt soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseerunud kulumi ja varade vääruse vähenemisest tuleneva kahjumi võrra.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lähtudes kasulikust elueast (2,5-5 aastat) kasutades lineaarset arvustusmeetodit. Kontsern ei oma määratletud kasuliku elueaga immateriaalset põhivara.

2.11 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.

Kapitalirendiga seotud vara ja kohustused kajastatakse vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkmaksumuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkmaksumuse suhtes sama.

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

2.12 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.

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

2.13 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 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis

tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

2.14 Müügitulu

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

Müügitulu kaupade ja toodete müügist arvestatakse kasumiaruandes siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, tehinguga seotud tulu ning kulusid saab usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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.

2.15 Rahavoogude aruanne

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

2.16 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.

2.17 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.

2.18 Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Lõpetatud tegevusvaldkond on Kontserni majandustegevuse osa, mille Kontsern on konkreetse tegevuskava kohaselt otsustanud loovutada või lõpetada. Majandustegevuse osaks võib olla olulise ärivaldkonna või geograafilise piirkonna tegevus, eraldiseisev osa olulisest ärivaldkonna või geograafilise piirkonna tegevusest või tütarettevõtte, mis on soetatud edasimüügi eesmärgil. Kasum ja rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest on näidatud eraldi jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja esitatud on vastavad võrdlusandmed. Lõpetatud tegevusvaldkondade varad ja kohustused seisuga 30.09.2007 ja 31.12.2006 on lisatud finantsaruannete lisades. Rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest on rahavoogude aruandes näidatud netosummana äriinvesteerimis- ja finantseerimistegevusest. Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest on näidatud kasumiaruandes netosummana.

2.19 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 31.03.2008 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.

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

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2007. Ülevaade neist standarditest ning juhtkonna hinnang nimetatud standardite ja tõlgenduste mõju kohta ettevõtte aruannetele on välja toodud allpool.

Rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused, mis jõustusid 2007.a. ja millel on oluline mõju ettevõtte finantsaruannetele:

IAS 1 (muudatus) - Finantsaruannete esitamine: Omakapitali avalikustamise nõuded

Standard nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist finantsaruannetes ja ning esitab täiendavaid nõudmisi emaettevõtte kapitali ja kapitali juhtimise kohta. Standardi kasutusele võtmine ei oma mõju arvestuspõhimõtetele. Ettevõtte on teinud mõningaid muudatusi esitlusviisis ja finantsaruannetele on koostatud täiendavad lisad (sh võrdlusandmed).

IFRS 7 - Finantsinstrumendid: Avalikustamise nõuded ja täiendav lisa IAS 1, Finantsaruannete esitamine

IFRS 7 tutvustab uusi lisade nõudeid selleks, et parandada finantsaruannetes avalikustatava informatsiooni esitlust. Standard IFRS 7 nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist, et parandada finantsinstrumentidega seotud informatsiooni kvaliteeti. See nõuab kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni esitamist finantsinstrumentidest tulenevate riskide kohta, sisaldades spetsiifilisi miinimumnõudeid krediidiriski, likviidsusriski ja tururiski (sh. ka tururiski sensitiivsusanalüüsi) kohta. Antud standard asendab standardit IAS 30 „Pankade ja samalaadsete finantsasutuste finantsaruannetes avalikustatav informatsioon” ja lisab ning asendab mõningaid standardi IAS 32 „Finantsinstrumendid: avalikustamine ja esitamine” nõudeid. Antud standard on kohustuslik kõikidele ettevõtetele, kes koostavad oma raamatupidamise aruandeid vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele. Standardi kasutusele võtmine ei oma mõju arvestuspõhimõtetele. Ettevõtte on teinud mõningaid muudatusi esitlusviisis ja finantsaruannetele on koostatud täiendavad lisad (sh võrdlusandmed).

Ettevõtte juhtkond on arvamisel, et järgmiste standardite ning tõlgenduste uuendused ja muudatused, mis rakendusid Ettevõtte 2007. aasta finantsaruannetele ja mida on käesolevates aruannetes esmakordselt rakendatud, ei omanud Ettevõtte finantsaruannetele olulist mõju.

IFRIC 7 - Finantsaruannete korrigeerimispõhimõtete rakendamine vastavalt IAS 29-le (jõustunud 1. märtsil 2006)

IFRIC 8 - Aktsia-põhised kompensatsioonid, nagu need on defineeritud standardis IFRS 2 (jõustunud 1. märtsil 2006)

IFRIC 9 - Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine (jõustunud 1. juunil 2006)

IFRIC 10 - Vahearuanded ja vara väärtuse langus (jõustunud 1. novembril 2006)

Välja antud standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis on Grupile kohustuslikud ning rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad peale 01. jaanuari 2008

IAS 1 (muudatus) (*) - Finantsaruannete esitamine (jõustub 01. jaanuaril 2009)

Muudatused puudutavad peamiselt omakapitali muutuste esitamist ning nende eesmärgiks on aidata raamatupidamise aastaaruannete kasutajatel paremini analüüsida ja võrrelda raamatupidamise aastaaruannetes esitatavat informatsiooni. Grupp rakendab muudatusi alates 01. jaanuar 2009.

IAS 27 (muudetud) ()- Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded (jõustub 1. juulil 2009)*

Standard nõuab vähemusaktsionäridega sooritatud tehingute otsest kajastamist omakapitalis, tingimusel, et emattevõttel säilib kontroll ettevõtte üle. Lisaks täpsustab standard tütarettevõtte üle lõppenud kontrolli raamatupidamisarvestust, s.t. nõuab ülejäänud aktsiate või osade ümberhindlust õiglasesse väärtusesse, kusjuures tekkinud erinevused kajastatakse kasumiaruandes. Grupp rakendab muudatusi alates 01. juulist 2009.

IFRS 8 - Ärisegmendid (jõustub 1. jaanuaril 2009)

Standard IFRS 8 asendab standardi IAS 14 "Segmendiaruandlus". Antud standard kehtestab uued nõuded tegevussegmentide ning samuti toodete ja teenuste, äritegevuse teostamisjärgsete geograafiliste piirkondade ning põhiklientide kohta avalikustatavale informatsioonile. Ettevõtte rakendab muudatusi alates 1. jaanuar 2009

Standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mis ei ole Grupi tegevuse seisukohast asjakohased

IAS 23 (muudatus) () - Laenukasutuse kulutused (jõustub 1. jaanuaril 2009)*

IAS 32 ja IAS 1 muudatus () - Ennetähtaegse tagasikutsumisõigusega finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused (jõustub 1. jaanuaril 2009).*

IFRS 2 (muudetud) () - Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine - IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“ (jõustub 1. jaanuarist 2009)*

IFRS 3 (muudetud) () - Äriühendused (jõustub 1. juulil 2009)*

IFRIC 11 - IFRS 2 – Grupi tehingud omaaktsiatega (jõustunud 1. märtsil 2007)

IFRIC 12 () - Teenuste kontsessioonikokkulepped (jõustub 1. jaanuaril 2009)*

IFRIC 13 () - Kliendilojaalsuse programmid (jõustub juulis 2008)*

IFRIC 14, IAS 19 () - Kindlaksmääratud hüvitisega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime (jõustub 1. jaanuaril 2008)*

() Need standardid, muudatused ja tõlgendused pole veel saanud Euroopa Liidu heakskiitu.*

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 lisas 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.

(a) Tururisk

(i) Valuutarisk

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

Ettevõtte ei rakendanud muid valuutariski maandamise poliitikaid peale selle, et kõik suuremad investeeringud ja väljamaksed 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 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. Praegu täidab Eesti Euroga ühinemiseks kõiki kriteeriumeid peale kõrge inflatsioonimäära.

Sellest tulenevalt kaasneb ettevõtte tegevusega valuutarisk, mis lähtub võimalikust Eesti krooni revalveerimisest / devalveerimisest Euro suhtes. Ettevõtte rahalised vahendid on määratud Eesti kroonides. Ettevõtte kohustused on samuti määratud Eesti kroonides.

Hetkel ei ole Ettevõtte avatud ühestki teisest valuutast 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 väärtpapereid.

(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 pikaajalisest laenust (lisa 8). Hetkel on ainus olemasolev pikaajaline laen on maa järelmaks, millelt tasutakse intressi fikseeritud summa aastas (lisa 7). 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 2007 on 84 tuhat Eesti krooni/5 tuhat eurot.

(c) **Likviidsusrisk**

Finantseerimaks investeeringute vajadusi 2008. aastal, planeerib Kontsern võtta pangalaenu kinnisvara arenduse alguses. Kontserni lühiajalistest kohustustest 44 tuhat Eesti krooni/3 tuhat eurot kuulub tasumisele jaanuaris 2008, 276 tuhat Eesti krooni/18 tuhat eurot aprillis 2008 ja 522 tuhat Eesti krooni/33 tuhat eurot mais 2008. Pikaajaline laen summas 2 546 tuhat Eesti krooni/163 tuhat eurot makstakse tagasi aastatel 2009-2015 (391 tuhat Eesti krooni/25 tuhat eurot aastas).

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 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 kavatseb 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 võörkapitali pangalaenude 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 2007 ja 31. detsember 2006. Bilansis kajastatud finantsvarad ja -kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

3.4 Muutused globaalsetel finantsturgudel

Alates 2007. aasta teisest poolaastast on USA hüpoteegiturul järsult kasvanud tagatisvara sundrealiseerimine makseraskuste tagajärjel. Eelneva mõju on levinud väljapoole USA kinnisvaraturgu, kuna globaalsed investorid on ümber hinnanud oma riskiläve, mis on kaasa toonud suurenenud volatiilsuse ja vähenenud likviidsuse fikseeritud intressiga instrumentide, omakapitaliinstrumentide ning tuletisinstrumentide finantsturgudel. Vaatamata sellele, et olukord Euroopa turgudel on võrreldes USA-ga parem, mõjutavad euro tugevnemine, laenukapitali kättesaadavuse vähenemine ja kõrgem inflatsioon volatiilsust ja likviidust Ettevõtte jaeturgudel. Muutused finantsturgudel võivad avaldada mõju ettevõtte väljavaadetele laenukapitali juurde saada ja olemasolevaid kohustusi refinantseerida sellistel tingimustel, mis on olnud lähiminevikus kättesaadavad. Muutunud majanduskliima võib mõjutada ka ettevõtte deebitoride likviidsust, mis omakorda mõjutab nende maksekäitumist ja võimet tasuda oma kohustused ettevõttele tähtaegselt. Ettevõtte juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata võimaliku edasise likviidsuse languse ja finantsturgude volatiilsuse mõju Ettevõtte finantsseisundile.

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

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

4.1 Kriitilised hinnangud ja ootused

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja ootused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, on ära toodud alljärgnevalt.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang

Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel turul tehtud võrreldavaid tehinguid samas piirkonnas ja samas seisukorras kinnisvaradega. Kui võrreldavaid tehinguid ei ole turul toimunud, siis kasutab Grupp õiglase väärtuse leidmiseks tulevaste perioodide diskonteeritud rahavoogude prognoose, võttes arvesse kõigi olemasolevate rendi- ja muude lepingute tingimusi ja (võimaluse korral) väliseid tõendeid, nagu turul kehtivad rendihinnad samas asukohas ja seisukorras samalaadse kinnisvara eest, ning kasutades diskontomäärasid, mis väljendaksid hetke turuhinnanguid rahavoogude summa ja laekumise ajaga seotud ebakindluse suhtes. Eeldatavad rendi rahavood arvatakse olevat parim hindamistehnika väljarenditud kinnisvarainvesteeringu puhul, kuna see võtab arvesse kõiki olulisi eeldusi, asjaolusid ja hinnanguid. Diskonteeritud rahavoogude mudeli kasutamine on õigustatud, kuna hindamise momendil oli mudelis kasutatud eelduste ja asjaolude realiseerumine piisavalt tõenäoline.

5 Raamatupidamise arvestuspõhimõtete muutuse mõju

Vastavalt 29.06.2007 allkirjastatud jagunemiskavale eraldus AS-ist Trigon Property Development mööblidivisjon ja ehitusmaterjalide divisjon uude asutatud ettevõttesse AS-i Viisnurk. Seoses ettevõtte põhitegevusala muutusega muudeti arvestuspõhimõtteid kinnisvarainvesteeringute kajastamise osas soetusmaksumuse printsiibilt õiglase väärtuse printsiibile ning seoses sellega korrigeeriti ka eelnevate perioodide võrdlusandmeid järgnevalt:

	tuh EEK	tuh EUR
	2006	2006
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus enne muutust raamatupidamise arvestuspõhimõtetes	10 294	658
Kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse muutus raamatupidamise arvestuspõhimõtete muutuse tulemusel	117 836	7 531
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus peale muutust raamatupidamise arvestuspõhimõtetes	128 130	8 189
Jaotamata kasumi (kuni 2005.a) suurenemine	50 551	3 231
Kasumi suurenemine 2006	67 285	4 300

Raamatupidamise arvestuspõhimõtete muutuse mõju suhtarvudele on järgnev:

	EEK	EUR
	2006	2006
Tava kasum aktsia kohta enne arvestuspõhimõtete muutust	2,84	0,18
Tava kasum aktsia kohta pärast arvestuspõhimõtete muutust	17,86	1,14
Lahustatud kasum aktsia kohta enne arvestuspõhimõtete muutust	2,84	0,18
Lahustatud kasum aktsia kohta pärast arvestuspõhimõtete muutust	17,86	1,14
Aktsia raamatupidamisväärtus enne arvestuspõhimõtete muutust	15,96	1,02
Aktsia raamatupidamisväärtus pärast arvestuspõhimõtete muutust	42,15	2,69
Aktsia hinna-tulu suhe enne arvestuspõhimõtete muutust	16,58	16,58
Aktsia hinna-tulu suhe pärast arvestuspõhimõtteet muutust	2,64	2,64

6 Kinnisvarainvesteeringud

	tuh EEK	tuh EUR
Saldo seisuga 31.12.2005	15 521	992
Arvestuspõhimõtete muutus (lisa 5)	50 279	3 213
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2005	65 800	4 205
Kasum õiglase väärtuse muutusest	52 330	3 344
Kasum õiglase väärtuse muutusest lõpetatud tegevusvaldkondades	15 226	973
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	-5 226	-333
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2006	128 130	8 189
Sh jätkuvad tegevusvaldkonnad	110 130	7 039
Sh lõpetatud tegevusvaldkonnad	18 000	1 150
Kasum õiglase väärtuse muutusest	26 332	1 683
Ümber klassifitseeritud materiaalsest põhivarast lõpetatud tegevusvaldkondades	2 762	176
Ümber klassifitseeritud materiaalsest põhivarast	789	50
Ettevõtte jagunemine (lisa 11)	-20 762	-1 326
Seisuga 31.12.2007	137 251	8 772

Kontsern omab hetkel ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 40 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2007. aastal on 181 tuhat krooni/12 tuhat eurot ja eelmise aasta samal perioodil 227 tuhat krooni/15 tuhat eurot.

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2007. aastal müügitulu 342 tuhat krooni/22 tuhat eurot ja 2006. aastal 536 tuhat krooni/34 tuhat eurot. Kehtivate rendilepingute alusel on renditulu mittekatkestatavate kasutusrendilepingutega tulevikus seotud maksetelt 226 tuhat Eesti krooni/14 tuhat eurot. Kõik kasutusrendilepingud on lõpetatavad aasta jooksul.

Kinnisvarainvesteeringud hinnati sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International 2007. majandusaasta lõpu seisuga. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude prognoosidel, kuna kinnisvara turu likviidsus on võrreldes eelmise perioodiga oluliselt langenud.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: renditulu kasv aastas 5%, ehituskulude kasv aastas 4%, väljarenditavate pindade vakants peale vastava pinna valmimist ja rendiks pakkumise alustamist 5%, diskontomäär arendusfaasis 16,2% ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 9%. Kogu planeeritava arenduse renditava pinna ulatus on 141 115 ruutmeetrit, millest 91% on plaanis arendada lao- ja tootmispindadeks ja 9% kontoripindadeks. Esimesed pinnad planeeritakse rendile anda 2009.aastal. Hinnang on tehtud kasutades 6 aasta tehtud ja planeeritud kulutusi aastatel 2007-2012. Sensitiivsus hinnangu eeldustele on järgnev (tuhandetes eurodes):

Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1% võrra	-754
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1% võrra	803
Ehituskulude kasvamise suurenemine 1% võrra (5%)	-1 109
Ehituskulude kasvamise vähenemine 1% võrra (3%)	1 092
Renditulude kasvamise suurenemine 1% võrra (6%)	2 432
Renditulude kasvamise vähenemine 1% võrra (4%)	-2 355
Ehituskulud kasv 10% võrra	-4 788
Ehituskulude langus 10% võrra	4 788
Vakantsuse langus 1% võrra (4%)	577
Vakantsuse tõus 1% võrra (6%)	-577

Trigon Property Development AS jätkuva tegevusvaldkonna kinnisvarainvesteeringud hinnati sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ ning lõpetatud tegevusvaldkondade kinnisvarainvesteeringud hinnati sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu 2007. majandusaasta lõpu seisuga. Hinnang põhines samas regioonis olevate arendamata seisukorras olevate kinnisvarade kehtivatel aktiivse turu hindadel. Hinnangu tulemusel on kinnistu eeldatav õiglane hind 128 miljonit krooni/8 miljonit eurot. Kuna projekt oli algusfaasis ja ei olnud veel selget nägemust maa kavandatava kasutuse ja proportsioonide ning eeldatavate rahavoogude osas, hindas juhatus, et see meetod kajastab parimini maa väärtust selles arendusfaasis. Juhatus kasutas seda eksperthinnangut kinnisvarainvesteeringu õiglase hinna määramisel. Antud hinnangu tulemusel oli ühe ruutmeetri hind 305 krooni/20 eurot. Kui ruutmeetri hind oleks olnud 10% hinnatust väiksem, siis oleks antud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus olnud 11 miljonit krooni/0,7 miljonit eurot väiksem.

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 investimisstrateegiale sarnaste kinnisvarainvesteeringute puhul hindas juhatus, et arendatud kinnisvara hakatakse kinnisvarainvesteeringuna välja rentima ning seetõttu jätkatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamist peale arendusperioodi lõppu. Seetõttu ei ole Kontsern kinnisvara põhivaradeks ümber klassifitseeritud arendusperioodiks, vaid jätkab selle kajastamist kinnisvarainvesteeringuna.

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.

Seisuga 31. detsember 2007 ja 31. detsember 2006 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga AS Hansapanga kasuks summas 6 186 tuhat krooni/395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenu tagatiseks (lisa 7). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2007 oli 137 251 tuhat krooni/8 772 tuhat eurot ja seisuga 31. detsember 2006 110 130 tuhat krooni/7 039 tuhat eurot.

7 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2007

tuh EEK	Maksetähtaeg				
	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta
5 875 tuh EEK - fikseeritud intress 39 tuh EEK aastas	2 938	392	392	1 175	979
KOKKU	2 938	392	392	1 175	979

tuh EUR	Maksetähtaeg				
	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta
5 875 tuh EEK - fikseeritud intress 39 tuh EEK aastas	188	25	25	75	63
KOKKU	188	25	25	75	63

Seisuga 31.12.2006

tuh EEK	Maksetähtaeg				
	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta
2 660 tuh EUR - 6 kuu euribor+1,5%	31 591	6 017	6 017	18 052	1 505
831 tuh EUR - 6 kuu euribor+1,75%	13 000	13 000	0	0	0
5 875 tuh EEK - fikseeritud intress 39 tuh EEK aastas	3 329	392	391	1 175	1 371
KOKKU	47 920	19 409	6 408	19 227	2 876

Maksetähtaeg

tuh EUR	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta
2 660 tuh EUR - 6 kuu euribor+1,5%	2019	385	384	1 154	96
831 tuh EUR - 6 kuu euribor+1,75%	831	831	0	0	0
5 875 tuh EEK - fikseeritud intress 39 tuh EEK aastas	213	25	25	75	88
KOKKU	3 063	1 241	409	1 229	184

Laenukohustustena on kajastatud maa järelmaks, millelt tasutakse intressi 39 tuhat krooni/3 tuhat eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg 2015. aasta. Laenukohustuste tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteering bilansilise väärtusega 137 251 tuhat krooni/8 772 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2007 ja 110 130 tuhat krooni/7 039 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2006. Laenu õiglane väärtus arvestades intressi 7% aastas on 2 380 tuhat krooni/152 tuhat eurot.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenuitingimusi rikutud.

8 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EEK	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2006	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo seisuga 31.12.2007	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.

2007. aastal maksis Kontsern aktsionäridele dividende 5 398 873 krooni/345 051 eurot, so 1 kroon 20 senti/7,67 euro senti aktsia kohta. Dividendidelt makstav tulumaks oli 475 378 krooni/30 382 eurot.

2006. aastal maksis Kontsern aktsionäridele dividende 4 184 127 krooni/267 414 eurot, so 93 senti/5,94 euro senti aktsia kohta. Dividendidelt makstav tulumaks oli 438 083 krooni/27 999 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 oli 81 292 tuhat Eesti krooni/5 195 tuhat eurot (31. detsember 2006: 128 811 tuhat Eesti krooni/8 233 tuhat eurot). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 64 221 tuhat Eesti krooni/4 104 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 17 071 tuhat Eesti krooni/1 091 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2006 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 100 473 tuhat Eesti krooni/6 422 tuhat eurot ja kaasnev tulumaksu summa olnud 28 338 tuhat Eesti krooni/1 811 tuhat eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2007 seisuga 517 aktsionäri (31.12.2006: 583 aktsionäri), nendest omas üle 5% osalust:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2006: 59,62%)
- ING Luxembourg S.A. 455 000 aktsiaga ehk 10,11% (2006: 11,51%)

AS Trigon Property Development endisele juhatuse liikmele Toivo Kuldmäele kuulus seisuga 31.12.2006 49 231 aktsiat ehk 1,09%. Praegustele juhatuse ja nõukogu liikmetele seisuga 31.12.2007 ja 31.12.2006 Trigon Property Development AS aktsiaid ei kuulunud.

9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud koosnevad maamaksust summas 180 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot ja muudest kuludest summas 1 tuhat Eesti krooni 2007. aastal ja maamaksust summas 180 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot ning muudest kuludest summas 47 tuhat Eesti krooni/3 tuhat eurot 2006. aastal.

10 Üldhalduskulud

	tuh EEK	tuh EEK	tuh EUR	tuh EUR
	2007	2006	2007	2006
Konsultatsioonikulud	234	0	15	0
Auditeerimiskulud	130	0	8	0
Reklaamikulud	124	0	8	0
Väärtpaberi- ja börsikulud	116	0	8	0
Notaritasud ja riigilõivud	18	0	1	0
Juriidilised kulud	6	0	0	0
Pangateenused	3	0	0	0
KOKKU	631	0	40	0

Kuna eelmiste perioodide üldhalduskulusid ei ole võimalik usaldusväärselt jagada jätkuvate ja lõpetatud tegevusvaldkondade vahel, ei ole koostatud lisa jätkuvate tegevusvaldkondade võrreldavate kulude kohta.

11 Lõpetatud tegevusvaldkonnad

29.06.2007 allkirjastati AS Trigon Property Development jagunemiskava, mille tulemusena eraldus AS-ist Trigon Property Development tootmisega tegelev osa - ehitusmaterjalide divisjon ja mööblidivisjon. Nimetatud otsuse kiitis heaks ka 06.08.2007 toimunud aktsionäride üldkoosolek. AS-i Trigon Property Development põhitegevuseks jääb kinnisvara arendustegevus. Jagunemise bilansipäev on 19.09.2007, kui Pärnu Maakohtu Registriosakond registreeris Ettevõtte jagunemise.

Käesolevas aastaaruandes on lõpetatud tegevusvaldkondadena kajastatud üle antud tegevusvaldkondadega seotud varad ja kohustused, tulud/kulud ja rahavood mis vastavalt AS-i Trigon Property Development jagunemiskavale eraldusid uude ühingusse AS Viisnurk. Kasumiaruandes ja rahavoogudearuandes on eraldatud tulemus jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest.

31.12.2006. lõppenud majandusaasta lõpetatud tegevusvaldkondadega seotud saldod ja tulud ning kulud on vastavalt raamatupidamise arvestuspõhimõtete muutusele (lisa 5) on lisatud järgnevas tabelis. Lõpetatud tegevusvaldkondade varad ja kohustused jagunemise kuupäevaga ning tulud ja kulud jagunemiseni on samuti lisatud. Jagunemise kulud summas 1 996 tuhat Eesti krooni/128 tuhat eurot on kajastatud omakapitalis.

	tuh EEK 30.09.2007	tuh EEK 31.12.2006	tuh EUR 30.09.2007	tuh EUR 31.12.2006
Raha	3 997	12 234	255	782
Nõuded ja ettemaksud	32 516	26 630	2 079	1 701
Varud	46 441	44 970	2 968	2 874
Käibevara kokku	82 954	83 834	5 302	5 357
Kinnisvarainvesteeringud	20 762	18 000	1 327	1 150
Materiaalne põhivara	62 514	56 745	3 995	3 627
Immateriaalne põhivara	292	650	19	42
Põhivara kokku	83 568	75 395	5 341	4 819
AKTIVA KOKKU	166 522	159 229	10 643	10 176
Laenukohustused	2 147	19 017	137	1 215
Võlad ja ettemaksud	31 134	30 230	1 990	1 932
Lühiajalised eraldised	24	221	1	15
Lühiajalised kohustused kokku	33 305	49 468	2 128	3 162
Pikaajalised laenukohustused	45 002	25 574	2 876	1 634
Pikaajalised eraldised	3 047	3 047	195	195
Pikaajalised kohustused kokku	48 049	28 621	3 071	1 829
Kohustused kokku	81 354	78 089	5 199	4 991
	9 kuud 2007	2006	9 kuud 2007	2006
Tulud	180 630	242 347	11 544	15 489
Kulud	-168 755	-214 439	-10 786	-13 705
Kasum enne tulumaksu	11 875	27 908	758	1 784

Jagunemise käigus üle antud varad ja kohustused	tuh EEK 30.09.2007	tuh EUR 30.09.2007
Raha	3 997	255
Nõuded ja ettemaksud	32 516	2 079
Varud	46 441	2 968
Kinnisvarainvesteeringud	20 762	1 327
Materiaalne põhivara	62 514	3 995
Immateriaalne põhivara	292	19
Lühiajalised kohustused	33 305	2 128
Pikaajalised kohustused	48 049	3 071
Jagunemise käigus üle antud netovarad	85 168	5 444
Ülekurss	7 795	498
Jaotamata kasum	79 345	5 072
Valuutakursi muutuste reserv	24	2
Jagunemise kulud	-1 996	-128
Kokku jagunemise käigus üle antud varad	85 168	5 444

12 Tulu aktsia kohta

	EEK	EEK	EUR	EUR
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Tava puhaskasum aktsia kohta (PK/A)	8,27	17,86	0,53	1,14
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	8,27	17,86	0,53	1,14
Aksia raamatupidamisväärtus	29,85	42,15	1,91	2,69
Aksia hinna-tulu suhe (P/E)	3,08	2,64	3,08	2,64
AS Trigon Property Development aktsia sulgemis-hind Tallinna Väärtpaberi-börsil seisuga 31.12.	25,50	47,10	1,63	3,01

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

2007. aasta PK/A = 37 225 tuhat / 4 499 061 = 8,27 krooni / 0,53 eurot

2006. aasta PK/A = 80 342 tuhat / 4 499 061 = 17,86 krooni / 1,14 eurot

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

2007. aasta aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 25,50 / 8,27 = 3,08

2006. aasta aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 47,10 / 17,86 = 2,64

13 Tütarettevõtte

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

14 Kasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes

	tuh EEK	tuh EEK	tuh EUR	tuh EUR
	2007	2006	2007	2006
	korrigeeritud		korrigeeritud	
Äritegevuse rahavood				
Kasum enne tulumaksu	25 825	52 600	1 651	3 362
<u>Korrigeerimised</u>				
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 6)	-26 332	-52 330	-1 683	-3 344
Intressikulu	38	39	2	2
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi				
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-84	0	-5	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	450	0	29	0
Põhitegevuse genereeritud raha	-103	309	-6	20

15 Segmentide aruanne

Kontserni juhtkond eristab järgmisi põhilisi ärisegmente tegevusala asukoha järgi:

Mööblidivisjon (MD) tegeleb elukondliku mööbli tootmise ja jaekaubandusega.

Ehitusmaterjalide divisjon (EMD) toodab pehmeid puitkiudplaate ja väärstatud siseviimistlusplaate.

Kinnisvarainvesteeringute divisjon (KID) rendib välja maad ja arendab kinnisvara.

Käesolevas aruandes on mööblidivisjon ja ehitusmaterjalide divisjon näidatud lõpetatud tegevusvaldkonnana.

Ärisegmentide aruanne tegevuskoha asukoha järgi - põhiformaat:

	Lõpetatud tegevusvaldkonnad						Jätkuvad tegevusvaldkonnad		Kokku	
	MD		EMD		Kokku		KID			
tuh EEK	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Müügitulu kokku	94 820	132 287	85 685	94 581	180 505	226 868	342	536	180 847	227 404
Segmendi majandustulemus	2 941	554	12 596	11 674	15 537	12 228	26 494	52 639	42 031	64 867
Jagamata kulud									-2 330	18 488
Ärikasum									39 701	83 355
Neto finantskulud									-2 001	-2 575
Kasum enne tulumaksu									37 700	80 780
Tulumaks									-475	-438
Aruandeaasta puhaskasum									37 225	80 342
Segmendi koguvarad	0	71 778	0	69 451	0	141 229	137 251	110 919	137 251	252 148
Jagamata koguvarad									84	18 904
Koguvarad kokku									137 335	271 052
Segmendi kohustused	0	20 211	0	10 020	0	30 231	2 938	3 330	2 938	33 561
Jagamata kohustused									450	47 858
Kohustused kokku									3 388	81 419
Segmendi põhivara soetamine	0	2 047	0	1 686	0	3 733	0	0	0	3 733
Segmentide vaheline põhivara liikumine	0	432	0	-432	0	0	0	0	0	0
Segmendi kulum	0	7 253	0	3 343	0	10 596	0	0	0	10 596

<i>tuh EUR</i>	Lõpetatud tegevusvaldkonnad						Jätkuvad tegevusvaldkonnad		Kokku	
	MD		EMD		Kokku		KID		2007	2006
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006		
Müügitulu kokku	6 060	8 455	5 476	6 045	11 536	14 500	22	34	11 558	14 534
Segmendi majandustulemus	188	35	805	746	993	782	1 693	3 364	2 686	4 146
Jagamata kulud									-149	1 182
Ärikasum									2 537	5 327
Neto finantskulud									-128	-165
Kasum enne tulumaksu									2 409	5 163
Tulumaks									-30	-28
Aruandeaasta puhaskasum									2 379	5 135
Segmendi koguvarad	0	4 587	0	4 439	0	9 026	8 772	7 089	8 772	16 115
Jagamata koguvarad									5	1 208
Koguvarad kokku									8 777	17 323
Segmendi kohustused	0	1 292	0	640	0	1 932	188	213	188	2 145
Jagamata kohustused									29	3 059
Kohustused kokku									217	5 204
Segmendi põhivara soetamine	0	131	0	108	0	239	0	0	0	239
Segmentide vaheline põhivara liikumine	0	28	0	-28	0	0	0	0	0	0
Segmendi kulum	0	464	0	214	0	677	0	0	0	677

Geograafiliste segmentide aruanne kliendi asukoha järgi - lisaformaat:

tuh EEK	Lõpetatud tegevusvaldkonnad						Jätkuvad tegevusvaldkonnad		Kokku	
	MD		EMD		Kokku		KID		2007	2006
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006		
EKSPORT										
<i>Euroopa riigid</i>										
Soome	45 096	63 277	43 463	34 905	88 559	98 182	0	0	88 559	98 182
Venemaa, Valgeven	27 854	39 673	5 737	2 301	33 591	41 974	0	0	33 591	41 974
Saksamaa	4 039	9 109	1 211	3 650	5 250	12 759	0	0	5 250	12 759
Rootsi	0	37	2 289	2 262	2 289	2 299	0	0	2 289	2 299
Šveits	48	318	0	0	48	318	0	0	48	318
Holland	51	36	194	2 420	245	2 456	0	0	245	2 456
Läti, Leedu	3 937	5 841	2 691	3 697	6 628	9 538	0	0	6 628	9 538
Teised riigid	155	864	396	1 419	551	2 283	0	0	551	2 283
KOKKU	81 180	119 155	55 981	50 654	137 161	169 809	0	0	137 161	169 809
Muu maailm	2 683	1 722	0	0	2 683	1 722	0	0	2 683	1 722
EKSPORT KOKKU	83 863	120 877	55 981	50 654	139 844	171 531	0	0	139 844	171 531
SISETURG	10 957	11 410	29 704	43 927	40 661	55 337	342	536	41 003	55 873
KOKKU	94 820	132 287	85 685	94 581	180 505	226 868	342	536	180 847	227 404

tuh EUR	Lõpetatud tegevusvaldkonnad						Jätkuvad tegevusvaldkonnad		Kokku	
	MD		EMD		Kokku		KID		2007	2006
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006		
EKSPORT										
<i>Euroopa riigid</i>										
Soome	2 882	4 044	2 778	2 231	5 660	6 275	0	0	5 660	6 275
Venemaa, Valgeven	1 780	2 536	367	147	2 147	2 683	0	0	2 147	2 683
Saksamaa	258	582	77	233	336	815	0	0	336	815
Rootsi	0	2	146	145	146	147	0	0	146	147
Šveits	3	20	0	0	3	20	0	0	3	20
Holland	3	2	12	155	16	157	0	0	16	157
Läti, Leedu	252	373	172	236	424	610	0	0	424	610
Teised riigid	10	55	25	91	35	146	0	0	35	146
KOKKU	5 188	7 615	3 578	3 237	8 766	10 853	0	0	8 766	10 853
Muu maailm	171	110	0	0	171	110	0	0	171	110
EKSPORT KOKKU	5 360	7 725	3 578	3 237	8 938	10 963	0	0	8 938	10 963
SISETURG	700	729	1 898	2 807	2 599	3 537	22	34	2 621	3 571
KOKKU	6 060	8 455	5 476	6 045	11 536	14 500	22	34	11 558	14 534

16 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.

Ettevõtet kontrollivaks isikuks on TDI Investments KY, mis on registreeritud Soome Vabariigis ja mis kuulub Skandinaavia investoritele.

Endistele juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos maksukuludega:

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	2007	2006	2007	2006
Liikme- ja töötasu	1 293	943	83	60
Sotsiaal- ja töötuskindlustus	445	314	28	20
KOKKU	1 738	1 257	111	80

Pärast ehitusmaterjalide ja mööbli tootmisega seotud osa eraldumist ja juhatuse ning nõukogu liikmete vahetust ei ole juhatuse ega nõukogu liikmetele tasusid makstud.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

2007. aastal ostis Trigon Property Development AS ettevõtetelt, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed teenuseid 19 tuhande Eesti krooni/1 tuhande euro eest. 2006. aastal seotud isikutelt kaupu ja teenuseid ei ostetud.

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 vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused).

Bilanss

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	31.12.2007	31.12.2006 korrigeeritud	31.12.2007	31.12.2006 korrigeeritud
Raha	159	10 216	10	653
Nõuded ja ettemaksud	83	26 690	5	1 706
Varud	0	43 975	0	2 811
Käibevara kokku	242	80 881	15	5 169
Tütarettevõtjate osad	128 056	160	8 184	10
Kinnisvarainvesteeringud	0	128 130	0	8 189
Materiaalne põhivara	0	57 380	0	3 667
Immateriaalne põhivara	0	638	0	41
Põhivara kokku	128 056	186 308	8 184	11 907
AKTIVA KOKKU	128 298	267 189	8 199	17 076
Laenukohustused	0	19 409	0	1 241
Võlad ja ettemaksud	443	29 152	28	1 863
Lühiajalised eraldised	0	221	0	14
Lühiajalised kohustused kokku	443	48 782	28	3 117
Pikaajalised eraldised	0	3 047	0	195
Pikaajalised laenukohustused	0	28 511	0	1 822
Pikaajalised kohustused kokku	0	31 558	0	2 017
Kohustused kokku	443	80 340	28	5 134
Aktiikapital nimiväärtuses	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurss	3 537	11 332	226	724
Kohustuslik reservkapital	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum	74 828	126 027	4 782	8 055
Omakapital kokku	127 855	186 849	8 171	11 942
PASSIVA KOKKU	128 298	267 189	8 199	17 076

Kasumiaruanne

	tuh EEK 2007	tuh EEK 2006 korrigeeritud	tuh EUR 2007	tuh EUR 2006 korrigeeritud
Jätkuvad tegevusvaldkonnad				
Renditulu	256	536	16	34
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	-119	-227	-8	-14
Brutokasum	137	309	8	20
Üldhalduskulud	-627	0	-40	0
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	19 870	52 330	1270	3 344
Ärikasum	19 380	52 639	1 238	3 364
Neto finantskulu	-19	-39	-1	-2
Kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	19 361	52 600	1 237	3 362
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	13 361	27 216	854	1 739
Kasum enne tulumaksu	32 722	79 816	2 091	5 101
Tulumaks	-475	-438	-30	-28
PERIOODI PUHASKASUM	32 247	79 378	2 061	5 073

Rahavoogude aruanne

	tuh EEK 2007	tuh EEK 2006	tuh EUR 2007	tuh EUR 2006
Äritegevuse rahavood				
Kasum enne tulumaksu	19 361	52 600	1 237	3 362
Korrigeerimised:				
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-19 870	-52 330	-1 270	-3 344
Intressikulu	19	39	1	2
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi	-490	309	-32	20
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-84	0	-5	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	443	0	28	0
Põhitegevuse genereeritud raha	-131	309	-9	20
Makstud intressid	-19	-39	-1	-2
Makstud tulumaks	-475	-438	-30	-28
Äritegevuse rahavood jätkuvatest tegevusvaldkondadest	-625	-168	-40	-10
Äritegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	10 235	16 054	654	1026
Äritegevuse rahavood kokku	9 610	15 886	614	1 016
Investeeringustegevuse rahavood				
Tütarettevõtte osa soetamine	0	-40	0	-3
Ettevõtte jagunemine	-360	0	-23	0
Investeeringustegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	-14 244	3 301	-910	211
Investeeringustegevuse rahavood kokku	-14 604	3 261	-933	208
Finantseeringustegevuse rahavood				
Laenude tagasimaksmine	-195	-391	-13	-26
Dividendide maksmine	-5 399	-4 184	-345	-267
Finantseerimise rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	2 558	-8 517	163	-544
Finantseeringustegevuse rahavood	-3 036	-13 092	-195	-837
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-8 030	6 055	-514	387
Kokku rahavood lõpetatud tegevusvaldkondade tegevusest	-1 451	10 838	-93	693
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi alguses	3 478	-7 360	222	-471
Üle antud lõpetatud tegevusvaldkondadele	-2 027	0	-129	0
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi lõpus	0	3 478	0	222
RAHAJÄÄGI MUUTUS JÄTKUVATEST TEGEVUSVALDKONDADEST	-6 579	-4 783	-421	-306
RAHA ALGJÄÄK	10 216	4 161	653	266
RAHA LÕPPJÄÄK	159	10 216	10	653

Omakapitali muutuste aruanne

tuh EEK	Aktisia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	44 991	11 332	4 499	554	61 376
Arvestuspõhimõtete muutus	0	0	0	50 279	47 967
Korrigeeritud saldo 31.12.2005	44 991	11 332	4 499	50 833	111 655
2006. aasta puhaskasum	0	0	0	79 378	79 378
Makstud dividendid	0	0	0	-4 184	-4 184
Saldo 31.12.2006	44 991	11 332	4 499	126 027	186 849
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-160
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 945
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2006					189 634
2007. aasta puhaskasum	0	0	0	32 247	32 247
Makstud dividendid	0	0	0	-5 399	-5 399
Ettevõtte jagunemine	0	-7 795	0	-78 047	-85 842
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

<i>tuh EUR</i>	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	2 875	724	288	35	3 922
Arvestuspõhimõtete muutus	0	0	0	3 213	3 213
Korrigeeritud saldo 31.12.2005	2 875	724	288	3 248	7 135
2006. aasta puhaskasum	0	0	0	5 073	5 073
Makstud dividendid	0	0	0	-267	-267
Saldo 31.12.2006	2 875	724	288	8 054	11 941
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					188
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2006					12 119
2007. aasta kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	2 061	2 061
Makstud dividendid	0	0	0	-345	-345
Ettevõtte jagunemine	0	-498	0	-4 988	-5 486
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

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 bilanssi seisuga 31. detsember 2007, konsolideeritud kasumiaruannet, 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 korrektse 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 omandamaks 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 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Relika Mell
Vannutatud audiitor

30. aprill 2008

Kasumi jaotamise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2007. aasta puhaskasum summas 37 225 tuhat Eesti krooni/2 379 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Aivar Kemp

Juhatuses liige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2007. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud ettevõtte 2007.a. majandusaasta aruande. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järelauditsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Aivar Kemp

Juhatus

Ülo Adamson

Nõukogu

Joakim Helenius

Nõukogu

Gleb Ognyannikov

Nõukogu