

III kvartali

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne

2007

Vahearuanne perioodi algus:	1.1.2007
Vahearuanne perioodi lõpp:	30.9.2007
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

LÜHIISELOOMUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE	4
Ärivaldkondade ülevaade	4
Investeeringud	4
Töötajad	4
Finantssuhtarvud	4
Riskid	5
Intressimäärade risk	5
Valuutarisk	5
Majanduskeskkonna risk	5
Õiglane väärtus	5
Grupi struktuur	5
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	6
Juhatuse deklaratsioon	6
Lühendatud konsolideeritud bilanss	7
Lühendatud konsolideeritud kasumiaruanne	8
Lühendatud konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Lisad lühendatud konsolideeritud vahearuannde juurde	12
Lisa 1 Lühendatud konsolideeritud vahearuannde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	12
Lisa 2 Algsaldode korrigeerimine	13
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 4 Laenukohustused	16
Lisa 5 Omakapital	16
Lisa 6 Lõpetatud tegevusvaldkonnad	16
Lisa 7 Tulu aktsia kohta	18
Lisa 8 Müügitulu	18

Lühiiseloomustus

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

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 40ha suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada logistika, laomajanduse ja kergetööstuse tarbeks kommertsinnisvara. AS Trigon Property Development kavatseb 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. Kontserni üle lõppkontrolli omavaks isikuks on TDI Investments KY, mis on Soomes registreeritud ettevõte 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 Ettevõtte jagunemise.

Trigon Property Development 2007. aasta III kvartali aruanne on koostatud AS Viisnurk jagunemise järgselt, kajastades jätkuva tegevusvaldkonna (kinnisvara arendus) äritegevust 2007. aasta 9 kuu jooksul. AS Viisnurk tootmis- ja müügitgevus jätkub Tallinna börsil noteeritud ettevõttes AS Viisnurk.

Investeeringud

2007. aasta 9 kuu 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 30.9.2007 ja 30.09.2006 seisuga ühtegi inimest.

Finantssuhtarvud

	tuh EEK 9 k 2007	tuh EEK 9 k 2006	tuh EUR 9 k 2007	tuh EUR 9 k 2006
Bilanss				
Koguvarad	131 599	240 908	8 411	15 397
Koguvarade puhasrentaablus	23,80%	24,36%	23,80%	24,36%
Omakapital	128 414	69 975	8 207	4 472
Omakapitali puhasrentaablus	24,39%	83,86%	24,39%	83,86%
Võlakordaja	2,42%	20,86%	2,42%	20,86%
Aksia (30.9)				
Aksia sulgemishind (EEK/EUR)	37,2390	31,7630	2,3800	2,0300
Puhaskasum aktsia kohta (EEK/EUR)	6,9615	13,0425	0,4449	0,8336
Hind-tulu (PE) suhtarv	5,3492	2,4354	5,3492	2,4354
Aksia raamatupidamisväärtus (EEK/EUR)	28,5424	36,4394	1,8242	2,3289
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,3047	0,8717	1,3047	0,8717
Turukapitalisatsioon	167 541	142 904	10 708	9 133

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

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

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus
Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv

Riskid

Intressimäärade risk

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

Valuutarisk

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

Majanduskeskkonna risk

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

Õiglane väärtus

Sularaha, debitorsete võlgnevuste, lühiajaliste laenude ja võlakohustuste õiglased väärtused ei erine oluliselt nende raamatupidamisväärtusest. Pikaajaliste laenude ja võlakohustuste õiglane väärtus on välja toodud lisas 4.

Grupi struktuur

Tütarettevõtjate osad

	OÜ Skano	OÜ Visu	OÜ Isotex	OÜ VN Niidu Kinnisvara	SIA Skano
Asukohamaa	(Eesti)	(Eesti)	(Eesti)	(Eesti)	(Läti)
Osade arv 31.12.2005 (tk)	1	1	1	-	1
Osade arv 30.9.2006 (tk)	1	1	1	1	1
Osalusprotsent 30.9.2006	100	100	100	100	100
Osade arv 31.12.2006 (tk)	1	1	1	1	1
Osade arv 30.9.2007 (tk)	-	-	-	1	-
Osalusprotsent 30.9.2007	-	-	-	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 tütarettevõtte, mis jagunemise käigus jäi Trigon Property Development AS-le.

Lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Juhatus deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 18 esitatud AS Trigon Property Development 2007 aasta III kvartali lühendatud konsolideeritud auditeerimata raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. vahearuande koostamisel kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud vahearuande esitusviis vastab IAS 34 "Vahearuandlus" nõuetele;
2. vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Juhatus liige



Aivar Kemp

29. november 2007. a.

Lühendatud konsolideeritud bilanss

	tuh EEK 30.9.2007	tuh EEK 31.12.2006 korrigeeritud	tuh EUR 30.9.2007	tuh EUR 31.12.2006 korrigeeritud
Raha	807	13 138	52	840
Nõuded ja ettemaksud	3	26 628	0	1 702
Varud	0	44 971	0	2 874
Käibevara kokku	810	84 737	52	5 416
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 2, 3)	130 000	128 130	8 309	8 189
Materiaalne põhivara	789	57 535	50	3 677
Immateriaalne põhivara	0	650	0	42
Põhivara kokku	130 789	186 315	8 359	11 908
<u>AKTIVA KOKKU</u>	<u>131 599</u>	<u>271 052</u>	<u>8 411</u>	<u>17 324</u>
Laenukohustused (lisa 4)	196	19 409	12	1 241
Võlad ja ettemaksed	52	30 231	3	1 932
Lühiajalised eraldised	0	221	0	14
Lühiajalised kohustused kokku	248	49 861	15	3 187
Pikaajalised eraldised	0	3 047	0	195
Pikaajalised laenukohustused (lisa 4)	2 937	28 511	188	1 822
Pikaajalised kohustused kokku	2 937	31 558	188	2 017
Kohustused kokku	3 185	81 419	203	5 204
Aktiivkapital nimiväärtuses (lisa 5)	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurss (lisa 5)	3 537	11 332	226	724
Kohustuslik reservkapital (lisa 5)	4 499	4 499	288	288
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (lisa 2)	44 067	65 259	2 816	4 171
Aruandeaasta kasum	31 320	63 552	2 003	4 062
Omakapital kokku	128 414	189 633	8 208	12 120
<u>PASSIVA KOKKU</u>	<u>131 599</u>	<u>271 052</u>	<u>8 411</u>	<u>17 324</u>

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Lühendatud konsolideeritud kasumiaruanne

	tuh EEK III kv 2007	tuh EEK III kv 2006 korrigeeritud	tuh EEK 9 k 2007	tuh EEK 9 k 2006 korrigeeritud	tuh EUR III kv 2007	tuh EUR III kv 2006 korrigeeritud	tuh EUR 9 k 2007	tuh EUR 9 k 2006 korrigeeritud
Jätkuvad tegevusvaldkonnad								
Müügitulu (lisa 8)	86	137	257	451	5	9	16	29
Müüdnud toodangu kulu	-60	-70	-120	-167	-3	-5	-7	-11
Brutokasum	26	67	137	284	2	4	9	18
Üldhalduskulud	-68	0	-68	0	-4	0	-4	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele (lisa 3)	6 623	13 083	19 870	39 248	423	836	1 270	2 508
Äri kasum	6 581	13 150	19 939	39 532	421	840	1 275	2 526
Neto finantskulu	0	0	-19	-20	0	0	-1	-1
Kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest enne tulumaksu	6 581	13 150	19 920	39 512	421	840	1 274	2 525
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 6)	668	7 142	11 875	19 604	43	456	759	1 253
Tulumaks (lisa 5)	0	0	(475)	(438)	0	0	(30)	(28)
PERIOODI PUHASKASUM	7 249	20 292	31 320	58 678	464	1 296	2 003	3 750
Tava puhaskasum aktsia kohta (lisa 2, 7)	1,61	4,51	6,96	13,04	0,10	0,29	0,45	0,83
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (lisa 2, 7)	1,61	4,51	6,96	13,04	0,10	0,29	0,45	0,83

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Lühendatud konsolideeritud rahavoogude aruanne

	tuh EEK 9 k 2007	tuh EEK 9 k 2006 korregeeritud	tuh EUR 9 k 2007	tuh EUR 9 k 2006 korregeeritud
Äritegevuse rahavood				
Kasum enne tulumaksu	19 920	39 512	1 274	2 525
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-19 870	-39 248	-1 270	-2 508
Intressikulu	19	20	1	1
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi	69	284	5	18
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3	0	0	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	52	0	3	0
Põhitegevuse genereeritud raha	118	284	8	18
Intressimaksud	-19	-20	-1	-1
Äritegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	5 531	6 165	353	394
Äritegevuse rahavood kokku	5 630	6 429	360	411
Investeeringustegevuse rahavood				
Investeeringustegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondandest	-14 924	4 541	-954	290
Investeeringustegevuse rahavood kokku	-14 924	4 541	-954	290
Finantseerimistegevuse rahavood				
Laenude tagasimaksmine	-196	-196	-12	-13
Dividendide maksmine (lisa 5)	-5 399	-4 184	-345	-267
Finantseerimise rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	2 558	-6 388	163	-408
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	-3 037	-10 768	-194	-688
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-12 331	202	-788	13
Kokku rahavood lõpetatud tegevusvaldkondade tegevusest	(6 835)	4 318	(438)	276
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi alguses	6 835	342	438	22
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi lõpus	0	4 660	0	298
RAHAJÄÄGI MUUTUS JÄTKUVATEST TEGEVUSVALDKONDADEST	-12 331	-4 458	-788	-285
RAHA ALGJÄÄK	13 138	5 552	840	355
RAHA LÕPPJÄÄK	807	1 094	52	70

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuh EEK</i>	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Valuuta- kursi- muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	44 991	11 332	4 499	0	4 958	65 780
Korrigeerimine (lisa 2)	0	0	0	0	47 967	47 967
Korrigeeritud saldo						
31.12.2005	44 991	11 332	4 499	0	52 925	113 747
2006. aasta 9 kuu kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	39 512	39 512
2006. aasta 9 kuu kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 6)	0	0	0	0	19 604	19 604
Makstud dividendid (lisa 5)	0	0	0	0	-4 184	-4 184
Makstud tulumaks (lisa 5)	0	0	0	0	-438	-438
Saldo 30.9.2006	44 991	11 332	4 499	0	107 419	168 241
Saldo 31.12.2006	44 991	11 332	4 499	0	61 384	122 206
Korrigeerimine (lisa 2)	0	0	0	0	67 427	67 427
Korrigeeritud saldo						
31.12.2006	44 991	11 332	4 499	0	128 811	189 633
Valuutakursi muutuste mõju 9 kuu 2007 konsolideerimisel	0	0	0	24	0	24
2007. aasta 9 kuu kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	19 920	19 920
2007. aasta 9 kuu kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 6)	0	0	0	0	11 875	11 875
Ettevõtte jagunemise kulud	0	-1 996	0	0	0	-1 996
Makstud dividendid (lisa 15)	0	0	0	0	-5 399	-5 399
Makstud tulumaks (lisa 5)	0	0	0	0	-475	-475
Ettevõtte jagunemine	0	-5 799	0	-24	-79 345	-85 168
Saldo 30.9.2007	44 991	3 537	4 499	0	75 387	128 414

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

AS Trigon Property Development
2007. a. III kvartali konsolideeritud vahearuanne

tuh EUR	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Valuuta- kursi- muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	2 875	724	288	0	317	4 204
Korrigeerimine (lisa 2)	0	0	0	0	3 065	3 065
Korrigeeritud saldo 31.12.2005	2 875	724	288	0	3 382	7 269
2006. aasta 9 kuu kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	2 525	2 525
2006. aasta 9 kuu kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	1 253	1 253
Makstud dividendid (lisa 11)	0	0	0	0	-267	-267
Makstud tulumaks	0	0	0	0	-28	-28
Saldo 30.9.2006	2 875	724	288	0	6 865	10 752
Saldo 31.12.2006	2 875	724	288	0	3 923	7 810
Korrigeerimine (lisa 2)	0	0	0	0	4 310	4 310
Korrigeeritud saldo 31.12.2006	2 875	724	288	0	8 233	12 120
Valuutakursi muutuste mõju 9 kuu 2007 konsolideerimisel	0	0	0	2	0	2
2007. aasta 9 kuu kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	1 274	1 274
2007. aasta 9 kuu kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 6)	0	0	0	0	759	759
Ettevõtte jagunemise kulud	0	-128	0	0	0	-128
Makstud dividendid (lisa 5)	0	0	0	0	-345	-345
Makstud tulumaks (lisa 5)	0	0	0	0	-30	-30
Ettevõtte jagunemine	0	-370	0	-2	-5 072	-5 444
Saldo 30.9.2007	2 875	226	288	0	4 819	8 208

Lühendatud konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Lisad lühendatud konsolideeritud vahearuanne juurde

Lisa 1 Lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Seisuga 30. september 2007 koostatud raamatupidamisaruannetesse on konsolideeritud AS Trigon Property Development ja tema 100%-lise tütarettevõtte OÜ VN Niidu Kinnisvara (koos viidatuna Kontsern). Kontserni põhitegevusvaldkond on kinnisvaraarendus.

AS Trigon Property Development 2007. aasta III kvartali lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud vahearuanne esitusviis vastab IAS 34 "Vahearuandlus" nõuetele. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne tuleks lugeda koos eelmise aasta konsolideeritud majandusaasta aruandega.

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

(a) 2007.a. jõustunud standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

- Standard IFRS 7 "Finantsinstrumendid: Avalikustamine" ja standardi IAS 1 "Finantsaruannete esitamine - kapitali kohta avaldatav teave" täiendav muudatus esitavad uued avalikustamise nõuded finantsinstrumentidele ning need ei avalda mõju kontserni finantsinstrumentide liigitamisele või avalikustamisele, mis puudutavad maksustamist ning võlgu tarnijatele ja muid võlgnevusi.
- Tõlgendus IFRIC 8 "IFRS 2 ulatus" nõuab omakapitaliinstrumentide emiteerimist puudutavate tehingute käsitlemist, mille kohaselt saadud kindlaksmääratav tasu on väiksem, kui emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglane väärtus, et teha kindlaks, kas nad kuuluvad standardi IFRS 2 rakendusallasse. Käesolev standard ei avalda mõju kontserni finantsaruannetele.
- Tõlgendus IFRIC 10 "Vahearuandlus ja väärtuse langus" keelab varasemas vahearuanandes kajastatud firmaväärtuse ja aktsiainvesteeringu või soetusmaksumuses kajastatud finantsvara allahindluste tühistamise järgneval bilansipäeval. Käesolev standard ei avalda mõju kontserni finantsaruannetele.

(b) Kontserni poolt ennetähtaegselt vastuvõetud tõlgendus

- Tõlgendus IFRIC 11 "IFRS 2 - Tehingud kontserni ja omaaktsiatega" võeti ennetähtaegselt vastu 2007.a. Tõlgendus IFRIC 11 selgitab, kas omaaktsiaid või kontserni ettevõtteid puudutavaid aktsiapõhiseid tehinguid (nt. emaettevõtja aktsiate optioonid) tuleb kajastada kui omakapitalis või rahas arveldatavaid aktsiapõhiseid tehinguid emaettevõtja ja kontserni ettevõtete eraldiseisvatel kontodel. Käesolev standard ei avalda mõju kontserni finantsaruannetele.

Kuna Kontsern on koostanud lühendatud vahearuanne, siis ei ole rakendatud IFRS-i muudatusi, mis jõustusid alates 11.07.2007. Vastavad lisad koostatakse täismahus Kontserni aastaaruandes.

AS Trigon Property Development muutis kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtteid ja seetõttu on käesolevas aruandes tagasiulatuvalt korrigeeritud ka varasemate aruandeperioode võrdlusandmeid. Ülejäänud arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuanne koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2006 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruandes.

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Kontserni 2007. aasta III kvartali konsolideeritud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Trigon Property Development finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Käesolev vahearuanne on auditeerimata.

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

Kinnisvarainvesteeringud - muudetud arvestuspõhimõte

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

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad Kontserni omanduses olevast maast ja hoonetest ning kapitalirendi korras renditud maast ja hoonetest.

Maa, mida renditakse rentnikuna kasutusrendi tingimustel, on liigitatud ja selle üle peetakse arvestust kinnisvarainvesteeringuna, kui see muus osas vastab kinnisvarainvesteeringu definitsioonile. Kasutusrendi lepinguid kajastatakse sel juhul aruandluses nagu kapitalirenti.

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

Peale esmast arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringud nende õiglases väärtuses. Õiglane väärtus baseerub diskonteeritud rahavoogude prognoosidel. Kuni 2006. aasta lõpuni baseerusid Kontserni õiglase väärtuse hinnangud aktiivse turu hindadele, mida vajadusel korrigeeriti erinevustega konkreetse vara olemuses, asukohas või seisukorras. Vähemalt kord aastas hindab investeeringuid sõltumatu ekspert, kelle arvamusele tuginedes hindab juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ja kajastab õiglase väärtuse muutusi raamatupidamise aastaaruandes.

Edasised kulutused on lisatud vara 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.

Kõiki muutusi kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses kajastatakse kasumiaruandes kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutuse real.

Kinnisvarainvesteeringut, mida arendatakse ümber, et seda jätkuvalt kinnisvarainvesteeringuna kasutada (st välja rentida) kajastatakse õiglases väärtuses maa komponendi osas. Kui vahepealne arendus vastab põhivarana arvelevõtmise kriteeriumidele, kajastatakse seda iseseisva põhivara objektina eraldi arendatavast maast vastavalt IAS 16-le ehitus/arendusperioodi jooksul. Objekti valmimisel klassifitseeritakse vara objekt ringi kinnisvarainvesteeringuks vastavalt IAS 40.65-le ja hinnatakse ümber õiglasele väärtusele. Erinevus bilansilise väärtuse ja õiglase väärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

Kui kinnisvarainvesteering muutub omaniku poolt kasutatavaks, liigitatakse ta ümber materiaalseks põhivaraks ja selle kinnisvara soetusmaksumuseks loetakse kinnisvara õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeval.

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis ümberhindluse reservina vastavalt standardile IAS 16. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse see osa ümberhindluse tulust kasumiaruandes ja varasemat allahindlust ületav osa omakapitalis ümberhindluse reservina.

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

Lisa 2 Algsaldode korrigeerimine

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:

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	III kvartal 2006	9 kuud 2006	III kvartal 2006	9 kuud 2006
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus enne korrigeerimist	15 521	15 521	992	992
Kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse muutus korrigeerimise tulemusel	101 015	101 015	6 456	6 456
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus peale korrigeerimist	116 536	116 536	7 448	7 448
Jaotamata kasumi (kuni 2005.a) suurenemine	50 551	50 551	3 231	3 231
Kasumi suurenemine 3. kv 2006	16 821	16 821	1 075	1 075
Kasumi suurenemine 6 kuud 2006		33 643		2 150

Juhtkond on avastanud vea tööõnnetustes tekkinud kahjude hüvitamiseks moodustatud pikaajalise eraldise arvestamisel. Viga on korrigeeritud tagasiulatuvalt ning võrdlusandmed on vastavalt korrigeeritud. Vea korrigeerimise mõju konsolideeritud finantsaruannete võrdlusandmetele on alljärgnev:

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	III kvartal 2006	9 kuud 2006	III kvartal 2006	9 kuud 2006
Omakapitali vähenemine	2 584	2 584	165	165
Finantskulu suurenemine (lõpetatud tegevusvaldkondadest)	57	172	4	11
Kasumi vähenemine	57	172	4	11

Korrigeerimiste mõju suhtarvudele on järgnev:

	<i>EEK</i>	<i>EEK</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
	III kvartal 2006	9 kuud 2006	III kvartal 2006	9 kuud 2006
Tava kasum aktsia kohta enne korrigeerimist	0,7843	1,8639	0,0501	0,1191
Tava kasum aktsia kohta pärast korrigeerimist	4,5103	13,0425	0,2881	0,8335
Lahustatud kasum aktsia kohta enne korrigeerimist	0,7843	1,8639	0,0501	0,1191
Lahustatud kasum aktsia kohta pärast korrigeerimist	4,5103	13,0425	0,2881	0,8335
Aktsia raamatupidamisväärtus enne korrigeerimist	15,5532	15,5532	0,9940	0,9940
Aktsia raamatupidamisväärtus pärast korrigeerimist	37,3947	37,3947	2,3900	2,3900
Aktsia hinna-tulu suhe enne korrigeerimist	40,4972	17,0410	2,5882	1,0891
Aktsia hinna-tulu suhe pärast korrigeerimist	7,0423	2,4354	0,4501	0,1556

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>
Saldo seisuga 31.12.2005	15 521	992
Korrigeerimine	50 551	3 231
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2005	66 072	4 223
Kasum õiglase väärtuse muutusest	39 248	2 508
Kasum õiglase väärtuse muutusest lõpetatud tegevusvaldkondades	11 216	717
Korrigeeritud saldo seisuga 30.9.2006	116 536	7 448
Saldo seisuga 31.12.2006	128 130	8 189
Sh jätkuvad tegevusvaldkonnad	110 130	7 039
Sh lõpetatud tegevusvaldkonnas	18 000	1 150
Kasum õiglase väärtuse muutusest	19 870	1 270
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	2 762	176
Ettevõtte jagunemine	-20 762	-1 326
Saldo seisuga 30.9.2007	130 000	8 309

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2007. aasta 9 kuuga on 120 tuhat krooni/7 tuhat eurot ja eelmise aasta samal perioodil 167 tuhat krooni/11 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2007. a. 9 kuuga müügitulu 257 tuhat krooni/16 tuhat eurot ja 2006. aasta 9 kuuga 451 tuhat krooni/29 tuhat eurot.

Trigon Property Development AS jätkuva tegevusvaldkonna kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga 04. detsember 2006 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ ning lõpetatud tegevusvaldkondade kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga 12. märts 2007 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu. 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. Juhatus kasutas seda eksperthinnangut kinnisvarainvesteeringu õiglase hinna määramisel.

10. septembril 2007 hinnati Trigon Property Development AS kinnisvarainvesteeringud sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude prognoosidel. Hinnangu tulemusel on kinnistu eeldatav õiglane hind 130 miljonit krooni/8 miljonit eurot. Juhatus kasutas seda eksperthinnangut kinnisvarainvesteeringu õiglase hinna määramisel.

Kinnisvara hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parima otsustusvõimega hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist tegemist olulise riskiga, mis võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Seisuga 30.september 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 4). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 30. september 2007 oli 130 000 tuhat krooni/8 309 tuhat eurot ja seisuga 31. detsember 2006 110 130 tuhat krooni/7 039 tuhat eurot.

Lisa 4 Laenukohustused

	tuh EEK	tuh EEK	tuh EUR	tuh EUR
	30.09.2007	31.12.2006	30.09.2007	31.12.2006
Lühiajalised laenukohustused	196	19 409	12	1 241
Pikaajalised laenukohustused	2 937	28 511	188	1 822
KOKKU	3 133	47 920	200	3 063

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 130 000 tuhat krooni/8 309 tuhat eurot seisuga 30. september 2007 ja 110 130 tuhat krooni/7 039 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2006. Laenu õiglane väärtus arvestades intressi 7% aastas on 2 421 tuhat krooni/155 tuhat eurot.

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv	Aktsiakapital	Aktsiakapital
	tk	EEK	EUR
Saldo 31.12.2005	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo 30.9.2006	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo 31.12.2006	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo 30.9.2007	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. aasta I poolaastal 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.

Lisa 6 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 vahearuanandes on lõpetatud tegevusvaldkonnadena 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.

2006. aasta 9 kuu ja III kvartali lõpetatud tegevusvaldkondadega seotud saldod ja tulud ning kulud on vastavalt korrigeerimisele (lisa 2) järgmised:

	<i>tuh EEK</i> 30.09.2007	<i>tuh EEK</i> 31.12.2006	<i>tuh EUR</i> 30.09.2007	<i>tuh EUR</i> 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
Varad kokku	166 522	159 229	10 643	10 176
Laenukohustused	2 147	19 017	137	1 215
Võlad ja ettemaksed	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

	<i>tuh EEK</i> 9 kuud 2007	<i>tuh EEK</i> 9 kuud 2006	<i>tuh EUR</i> 9 kuud 2007	<i>tuh EUR</i> 9 kuud 2006
Tulud	180 630	171 854	11 544	10 983
Kulud	-168 755	-152 250	-10 785	-9 730
Kasum enne tulumaksu	11 875	19 604	759	1 253

Jagunemisel 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 netovara	85 168	5 444
Ülekurss	5 799	371
Jaotamata kasum	79 345	5 071
Valuutakursimuutuste reserv	24	2
Jagunemise käigus üle antud varad kokku	85 168	5 444

Lisa 7 Tulu aktsia kohta

	EEK 30.9.2007	EEK 30.9.2006	EUR 30.9.2007	EUR 30.9.2006
Tava puhaskasum aktsia kohta (PK/A)	6,96	13,04	0,45	0,83
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	6,96	13,04	0,45	0,83
Aktsia raamatupidamisväärtus	28,54	34,87	1,82	2,23
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	5,35	2,44	5,35	2,44
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil seisuga 30.9.	37,239	31,763	2,38	2,03

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

2007. aasta 9 kuu PK/A = 31 320 tuhat / 4 499 061 = 6,96 krooni/0,45 eurot

2006. aasta 9 kuu PK/A = 58 678 tuhat / 4 499 061 = 13,04 krooni/0,83 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 9 kuu aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 37,239 / 6,96 = 5,35

2006. aasta 9 kuu aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 31,763 / 13,04 = 2,44

Lisa 8 Müügitulu

AS Trigon Property Development 2007. aasta 9 kuuga saadi müügitulu summas 257 tuhat krooni/16 tuhat eurot, mis koosnes kinnistute renditeenusest. 2006. aasta 9 kuuga oli müügitulu 451 tuhat krooni/29 tuhat eurot, mis koosnes samuti kinnistute renditeenusest.