Majandusaasta aruanne

2008

Majandusaasta algus:	1.1.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Viru väljak 2 10111 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com

TRIGON
Property Development

Sisukord

LÜHIISELOOMUSTUS 3
TEGEVUSARUANNE 4
Ärivaldkondade ülevaade 4
Investeeringud 4
Töötajad 4
Finantssuhtarvud 4
Aktsia 5
Aktsia hind 5
Aktsionärid 5
Riskid 6
Intressimäärade risk 6
Valuutarisk 6
Majanduskeskkonna risk 6
Õiglane väärtus 6
Grupi struktuur 7
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne 7
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele 10
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 11
Juhatuse deklaratsioon 11
Konsolideeritud 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 23
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused 26
5 Kinnisvarainvesteeringud 26
6 Laenukohustused 27
7 Omakapital 28
8 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud 29
9 Üldhalduskulud 29
10 Lõpetatud tegevusvaldkonnad 29
11 Tulu aktsia kohta 31
12 Tütarettevõte 31
13 Kasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes 31
14 Segmentide aruanne 32
15 Tehingud seotud osapooltega 34
16 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaettevõtja kohta 34
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE 40
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK 41
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE 42

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 kommertskinnisvara. 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 ettevõte ja kuulub Skandinaavia erainvestoritele.

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

29.06.2007 allkirjastati AS Trigon Property Development (endine AS Viisnurk) 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 jäi jagunemise järgselt kinnisvara arendustegevus. Jagunemise bilansipäev oli 19.09.2007. Trigon Property Development 2008. aasta aruanne on koostatud jagunemise järgselt, kajastades jätkuva tegevusvaldkonna (kinnisvara arendus) äritegevust 2007. aasta jooksul.

Investeeringud

2008. ja 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 kommertskinnisvara.

Töötajad

AS-i Trigon Property Development jätkuvas tegevusvaldkonnas ei töötanud 31.12.2008 ja 31.12.2007 seisuga ühtegi inimest.

	tuh EEK	*tuh EEK*	*tuh EUR*	*tuh EUR*
Bilanss	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Koguvarad	124 474	137 707	7 955	8 801
Koguvarade puhasrentaablus	-10,59%	27,03%	-10,59%	27,03%
Omakapital	121 139	134 319	7 742	8 584
Omakapitali puhasrentaablus	-10,88%	27,71%	-10,88%	27,71%
Võlakordaja	2,68%	2,46%	2,68%	2,47%
Aktsia (31.12)				
Aktsia sulgemishind (EEK/EUR)	6,10	25,50	0,39	1,63
Puhaskasum aktsia kohta (EEK/EUR)	-2,93	8,27	-0,19	0,53
Hind-tulu (PE) suhtarv	-2,08	3,08	-2,08	3,08
Aktsia raamatupidamisväärtus (EEK/EUR)	26,93	29,85	1,72	1,91
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,23	0,85	0,23	0,85
Turukapitalisatsioon	27 444	114 726	1 755	7 333

Finantssuhtarvud

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

Aktsia

Aktsia hind

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

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 31.12.2008.a.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	89	19,02%	2 720	0,06%
100-999	196	41,88%	69 087	1,54%
1 000-9 999	159	33,97%	376 662	8,37%
10 000-99 999	20	4,27%	529 490	11,77%
100 000-999 999	3	0,64%	838 910	18,65%
1 000 000-9 999 999	1	0,21%	2 682 192	59,62%
KOKKU	468	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2008.a.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ Trigon Wood	2 682 192	59,62%
ING Luxenburg S.A.	455 000	10,11%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab kliendid	224 310	4,99%
Unicredit Bank Austria AG	159 600	3,55%
RBC Dexia Investor Services Bank/Danske Fund - Baltic	84 000	1,87%
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish kliendid	71 834	1,60%
Kessu Kaubandus OÜ	55 400	1,23%
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. Kontserni rahalised vahendid ja varad on määratud Eesti kroonides. Kontserni kohustused on määratud Eesti kroonides ja eurodes. Seoses sellega kaasneb Kontserni tegevusega valuutarisk, mis lähtub võimalikust Eesti krooni revalveerimisest / devalveerimisest Euro suhtes.

Majanduskeskkonna risk

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

Õiglane väärtus

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

Grupi struktuur

Tütarettevõtjate osad

Asukohamaa	OÜ VN Niidu Kinnisvara (Eesti)
Osade arv 31.12.2007 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2007	100
Osade arv 31.12.2008 (tk)	1
Osalusprotsent 31.12.2008	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.

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 ettevõte 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 1.3.2

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

06.06.2008 toimunud korralisel üldkoosolekul osales juhatuse liige. Koosolekul ei osalenud nõukogu liikmed ja audiitor. Koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatus 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 see oleks olnud emitendile liiga kulukas.

Punkt 2.2.1

Juhatusel on rohkem kui üks liige, juhatuse liikmega sõlmitakse ametileping

Juhatuses on üks liige, Aivar Kempi. Arvestades emitendi majandustegevust peab Kontsern hetkel ühte juhatuse liiget piisavaks.

Aivar Kempiga ei ole juhatuse liikme lepingut sõlmitud, kuna ta on hetkel ainus liige ja tema õigused ja kohustused tulenevad seadusest.

Punkt 2.2.2

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

Juhatuse liige Aivar Kempi 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 Kempi tagab ettevõttele parima võimaliku juhtimise.

Punkt 2.2.3

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

Kokkuleppel Kontserni Nõukoguga ei maksta hetkel Juhatuse esimehele tasusid seoses Kontserni äritegevuse piiratud mahtudega.

Punkt 3.2.2

Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud

Käesoleval hetkel on nõukogus kolm liiget, kellest kahte ei saa pidada sõltumatuks Tava mõttes. Ülo Adamson ja Joakim Johan Helenius on emitenti kontrolliva aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liikmed. Nõukogu liige Gleb Ognyannikovi võib pidada Tava mõttes sõltumatuks. Samas on emitent veendunud, et eelpoolnimetatud isikute kogemused ja teadmised tagavad emitendi efektiivse ja kasumliku juhtimise ja arvestavad igakülgselt 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 Ognyannikov 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 piirdutakse eelnevalt avalikustatud infoga. Emitent ei pea vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Kõikides muudes küsimuste vastab emitendi tegevus Tavas kehtestatud nõuetele.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

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

Aivar Kempi
Juhatuse liige
27. aprill 2009.a.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 11 kuni 39 esitatud AS Trigon Property Development 2008. 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.

Juhatuse liige Aivar Kempi

27. aprill 2009.a.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud bilanss

	tuh EEK 31.12.2008	*tuh EEK* 31.12.2007	*tuh EUR* 31.12.2008	*tuh EUR* 31.12.2007
Raha	69	372	4	24
Nõuded ja ettemaksud	125	84	8	5
Käibevara kokku	**194**	**456**	**12**	**29**
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 5)	124 280	137 251	7 943	8 772
Põhivara kokku	**124 280**	**137 251**	**7 943**	**8 772**
AKTIVA KOKKU	**124 474**	**137 707**	**7 955**	**8 801**
Laenukohustused (lisa 6)	1 026	392	65	25
Võlad ja ettemaksed	155	450	10	29
Lühiajalised kohustused kokku	**1 181**	**842**	**75**	**54**
Pikaajalised laenukohustused (lisa 6)	2 154	2 546	138	163
Pikaajalised kohustused kokku	**2 154**	**2 546**	**138**	**163**
Kohustused kokku	**3 335**	**3 388**	**213**	**217**
Aktsiakapital nimiväärtuses (lisa 7)	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurss	3 537	3 537	226	226
Kohustuslik reservkapital	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum	68 112	81 292	4 353	5 195
Omakapital kokku	**121 139**	**134 319**	**7 742**	**8 584**
PASSIVA KOKKU	**124 474**	**137 707**	**7 955**	**8 801**

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

	tuh EEK 2008	*tuh EEK* 2007	*tuh EUR* 2008	*tuh EUR* 2007
Jätkuvad tegevusvaldkonnad				
Renditulu (lisa 14)	468	342	30	22
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 8)	-180	-180	-12	-12
Brutokasum	**288**	**162**	**18**	**10**
Üldhalduskulud (lisa 9)	-378	-631	-24	-40
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	-13 259	26 332	-847	1 683
Muud äritulud	226	0	15	0
Ärikahjum (-kasum)	**-13 123**	**25 863**	**-838**	**1 653**
Neto finantskulu	-57	-38	-4	-2
Kahjum (kasum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest	**-13 180**	**25 825**	**-842**	**1 651**
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 10)	0	11 875	0	758
Kahjum (kasum) enne tulumaksu	**-13 180**	**37 700**	**-842**	**2 409**
Tulumaks (lisa 7)	0	-475	0	-30
PERIOODI PUHASKAHJUM (-KASUM)	**-13 180**	**37 225**	**-842**	**2 379**
Tava puhaskahjum (-kasum) aktsia kohta (lisa 11)	**-2,93**	**8,27**	**-0,19**	**0,53**
Lahustatud puhaskahjum (-kasum) aktsia kohta (lisa 11)	**-2,93**	**8,27**	**-0,19**	**0,53**

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	tuh EEK	*tuh EEK*	*tuh EUR*	*tuh EUR*
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Äritegevuse rahavood				
Põhitegevuses kasutatud raha (lisa 13)	***-219***	***-103***	***-14***	***-6***
Makstud intressid	-39	-38	-2	-2
Makstud tulumaks (lisa 7)	0	-475	0	-30
Kokku äritegevuse rahavood jätkuvatest tegevusvaldkondadest	***-258***	***-616***	***-16***	***-38***
Äritegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	0	10 003	0	639
Äritegevuse rahavood kokku	**-258**	**9 387**	**-16**	**601**
Investeerimistegevuse rahavood				
Lisakulutused kinnisvarainvesteeringutele	-288	0	-18	0
Investeerimistegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondandest	0	-14 924	0	-954
Investeerimistegevuse rahavood kokku	**-288**	**-14 924**	**-18**	**-954**
Finantseerimistegevuse rahavood				
Saadud laenud (lisa 6)	635	0	40	0
Laenude tagasimaksmine (lisa 6)	-392	-391	-26	-26
Dividendide maksmine (lisa 7)	0	-5 399	0	-345
Finantseerimise rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	0	2 558	0	163
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	**243**	**-3 232**	**14**	**-208**
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	**-303**	**-8 769**	**-20**	**-561**
Kokku rahavood lõpetatud tegevusvaldkondade tegevusest	0	-2 363	0	-152
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi alguses	0	6 360	0	407
Üle antud lõpetatud tegevusvaldkondadele	0	-3 997	0	-255
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi lõpus	**0**	**0**	**0**	**0**
RAHAJÄÄGI MUUTUS JÄTKUVATEST TEGEVUSVALDKONDADEST	**-303**	**-12 766**	**-20**	**-816**
RAHA ALGJÄÄK	**372**	**13 138**	**24**	**840**
RAHA LÕPPJÄÄK	**69**	**372**	**4**	**24**

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuh EEK	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv-kapital	Valuutakursi-muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
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 7)	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**
2008. aasta puhaskahjum	0	0	0	0	-13 180	-13 180
Saldo 31.12.2008	**44 991**	**3 537**	**4 499**	**0**	**68 112**	**121 139**

tuh EUR	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv-kapital	Valuutakursi-muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
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 7)	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**
2008. aasta puhaskahjum	0	0	0	0	-842	-842
Saldo 31.12.2008	**2 875**	**226**	**288**	**0**	**4 353**	**7 742**

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 16-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

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

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 27. aprillil 2009 ning peale välja andmist ei ole võimalik aruannet muuta, ega tagasi võtta. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Tallinna Väärtpaberibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2008. 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 Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. Trigon Property Development AS tuumikomanik on OÜ Trigon Wood. Kontserni üle lõppkontrolli omavaks isikuks on TDI Investments KY, mis on Soome Vabariigis registreeritud ettevõte 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 tulevasi perioode, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevasi perioode.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

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

2.3 Konsolideerimispõhimõtted ja tütarettevõtete kajastamine

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Soetusmaksumuseks loetakse omandamisel üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakaitaliinstrumentide õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Ostumeetodi korral hinnatakse kõik omandatud tütarettevõtja tuvastatavad varad ja kohustused nende õiglases 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 tütarettevõtja netovara õiglane väärtus, kajastatakse vahe otse kasumiaruandes.

Tütarettevõtted on kajastatud konsolideeritud aruannetes rida-realt konsolideerituna. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Elimineeritud on ka realiseerimata kahjumid, v.a. kui tehing viitab loovutatud vara väärtuse langusele. Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumist ja omakapitalist on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi enamusaktsionärile kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi real.

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

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas 12.

2.4 Raha ja raha ekvivalendid

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

2.5 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande,
- laenud ja nõuded,
- müügiootel finantsvarad ja
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ei ole ei ole ettevõte klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande", „müügiootel varad" ja „lunastustähtajani hoitavad varad" kategooriatesse.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded on kajastatud bilansis kas nõuetena ostjate vastu või laenudena klientidele.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hindab ettevõte, 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. Ettevõte hindab, kas on ilmnenud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetus täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisvääruse 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 õiglases väärtuses millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

2.6 Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontserni omanduses olevast maast.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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.

2.7 Kapitali- ja kasutusrent

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

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

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis juhul kui Kontsernil on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, on tõenäoline, et selle kohustuse täitmine nõuab ressurssidest 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.

2.9 Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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.

2.10 Müügitulu

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

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

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

2.11 Rahavoogude aruanne

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

2.12 Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest, samuti muudest eraldistest, mis kantakse reservkapitali seaduse või põhikirja alusel. Reservkapitali suurus nähakse ette põhikirjas ja see ei või olla väiksem kui 1/10 aktsiakapitalist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

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

2.13 Puhaskasum aktsia kohta

Tava puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta emaettevõtte omanike osa puhaskasumist perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta emaettevõtte omanike osa puhaskasumist perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arvu.

2.14 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 tütarettevõte, mis on soetatud edasimüügi eesmärgil. Kasum ja rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest on näidatud eraldi jätkuvatest tegevusvaldkondadest. Rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest on rahavoogude aruandes näidatud netosummana äri-investeerimis- ja finantseerimistegevusest. Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest on näidatud kasumiaruandes netosummana. Lõpetatud tegevusvaldkondade varad ja kohustused seisuga 30.09.2007 on toodud lisas 10.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.15 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 27.04.2009 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.

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

Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis jõustuvad 1. jaanuaril 2009 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 8 „Tegevussegmendid" (jõustub 1.jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standard kehtib ettevõtetele, mille võla- või omakapitaliinstrumendid on avalikult kaubeldavad, või mis esitavad oma finantsaruandeid väärtpaberikomisjonile või muule reguleerivale asutusele ükskõik millisesse klassi kuuluvate väärtpaberite emiteerimiseks avalikul turul, või on alustanud nende esitamist. Standard IFRS 8 nõuab ettevõttelt finants- ja kirjeldava informatsiooni avalikustamist tegevussegmentide kohta, baseerudes ettevõtte-siseses aruandluses kasutatud informatsioonile. Kontsern hindab uue standardi mõju segmendiaruandlusele finantsaruannetes.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine" (muudetud septembris 2007, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondkasumiaruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud, omakapitalis kajastatavaid muudatusi, näiteks müügiootel finantsvarade ümberhindlusreservi muutusi. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondkasumiaruanne. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi aruande (bilansi) avalikustamist ka võrreldava perioodi algsaldode kohta, juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Kontserni hinnangul mõjutab muudetud standard IAS 1 kontserni põhiaruannete esitusviisi, kuid ei mõjuta tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

IFRS 3 „Äriühendused" (muudetud jaanuaris 2008, rakendub äriühendustele omandamiskuupäevaga esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem; muudetud standard ei ole vastu võetud EL poolt). Muudetud IFRS 3 annab ettevõtetele valikuvõimaluse kajastada vähemusosalused kas kasutades praegu kehtiva IFRS 3 põhimõtet (proportsionaalselt nende osalusele omandatud ettevõtte netovaras) või õiglases väärtuses. Muudetud IFRS 3-s on detailsemad juhised ostumeetodi rakendamiseks äriühendustes. Etappidena toimuvate soetuste puhul on kaotatud nõue mõõta kõikide varade ja kohustuste õiglasi väärtusi, mõõtmaks täiendavat tekkivat firmaväärtust. Selle asemel peab omandaja etappidena toimuva soetuse puhul varasema osaluse investeerimisobjektis hindama ümber õiglasesse väärusesse soetuskuupäeval ning kajastama tekkinud tulu või kulu kasumiaruandes. Soetusega seotud kulusid kajastatakse eraldi äriühendusest ning seega kajastatakse kuluna, mitte firmaväärtusena. Omandaja peab ostukuupäeval kajastama kohustuse lisatingimustest sõltuva tasu osas. Muutused selles kohustuses kajastatakse kooskõlas vastavate IFRS-dega, mitte firmaväärtuse korrigeerimisena. Muudetud IFRS 3 laieneb ka ühisomanduses majandusüksustele (*mutual entities)* ja äriühendustele, milles üksused ühendatakse ainult lepinguga. Kontsern hindab muudetud standardi mõju finantsaruandele.

IFRIC 15 "Kinnisvara ehituslepingud" (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt). Tõlgendus kohaldub müügitulude ja seotud kulude arvestusele ettevõtetes, kes ehitavad kinnisvaraobjekte ise või allhankijate kaudu, ning annab juhiseid, kuidas määrata, kas ehituslepingule rakenduvad IAS 11 või IAS 18 nõuded. Selles on toodud ka kriteeriumid, otsustamaks millal ettevõtted peavad kajastama selliste tehingutega seotud müügitulu. Kontsern hindab tõlgenduse mõju finantsaruandele.

Muudatused IFRS-des (välja antud mais 2008). 2007.a otsustas IASB algatada iga-aastase muudatuste projekti, et teha vajalikke, kuid mitte-kiireloomulisi muudatusi IFRS-desse. Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogia muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügiootel varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

kontroll tütarettevõtte üle kaob; kauplemiseesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16le kajastatud, varem väljarenditud varade müügi kajastamine ning kaasnevate rahavoogude klassifitseerimine vastavalt IAS 7-le rahavoogudena äritegevusest; IAS 19-s kärpe definitsiooni täpsustamine; valitsusepoolse sihtfinantseerimisena turutingimustest madalama intressiga saadud laenu kajastamine vastavalt IAS 20-le; IAS 23 laenukulutuste definitsiooni vastavusse viimine sisemise intressimäära meetodi definitsiooniga; müügiootel tütarettevõtete kajastamise selgitamine IAS 27 ja IFRS 5 järgi; IAS 28-s ja IAS 31-s sidusettevõtete ja ühisettevõtete kohta avalikustatava informatsiooni nõuete vähendamine; IAS 36-s avalikustatava informatsiooni nõuete täiendamine; reklaamkulutuste kajastamise täpsustamine IAS 38-s; õiglases väärtuses läbi kasumiaruande kategooria definitsiooni muutmine selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse mõõtmisel vastavalt IAS 41-le. Täiendavad muudatused standardites IAS 8, 10, 18, 20, 29, 34, 40, 41 ja IFRS 7 sisaldavad terminoloogilisi ja redigeerimismuutusi, millel ei ole mõju (või mõju on minimaalne) raamatupidamisarvestusele. Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt finantsaruannet, välja arvatud:

- *IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud" (ja kaasnevad muudatused IAS 16-s).* Kinnisvarale, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks tulevikus, hakkab kohalduma muudetud IAS 40. Juhul, kui rakendatakse õiglase väärtuse meetodit, tuleb ka sellised kinnisvarad kajastada õiglases väärtuses. Juhul, kui pooleli oleva kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, tuleb vara kajastada soetusmaksumuses kuni kuupäevani, mil vara ehitus lõpetatakse või õiglane väärtus on määratav, olenevalt kumb juhtub varem. Kontsern muudab oma arvestuspõhimõtet vastavalt ning rakendab muudatust edasiulatuvalt 1. jaanuarist 2009.

Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine - IFRS 7 "Finantsinstrumendid: Avalikustatav informatsioon" muudatus (kehtib 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatus ei ole vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist õiglase väärtuse mõõtmise ja likviidsusriski kohta. Ettevõte peab avalikustama finantsinstrumentide analüüsi, kasutades kolmeastmelist õiglase väärtuse mõõtmise hierarhiat. Muudatus (a) selgitab, et kohustuste likviidsusanalüüs lepinguliste tähtaegade lõikes peab sisaldama välja antud finantsgarantiisid garantii maksimumsummas ja varaseimas perioodis, mil garantiid võidakse sisse nõuda; ja (b) nõuab finantsderivatiivide järelejäänud lepinguliste tähtaegade avalikustamist, kui lepinguliste tähtaegade informatsioon on oluline rahavoogude ajastuse mõistmiseks. Ettevõte peab lisaks avalikustama likviidsusriski maandamiseks hoitavate finantsvarade analüüsi lepinguliste tähtaegade lõikes, kui see informatsioon on aastaaruande kasutajatele vajalik, mõistmaks likviidsusriski olemust ja ulatust. Kontsern hindab muudatuse mõju finantsaruandes avalikustatavale informatsioonile.

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded" (muudetud jaanuaris 2008, rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard nõuab ettevõttelt koondkasumi jagamist emaettevõtte omanike ja vähemusosaluse vahel, isegi kui selle tulemuseks on vähemusosa negatiivne saldo (praegune standard nõuab enamikel juhtudel omakapitali ületava kahjumi allokeerimist emaettevõtte omanikele). Muudetud standard täpsustab, et tehingud, mille tulemusena emaettevõtte osalus tütarettevõttes muutub, kuid kontroll säilib, tuleb kajastada otse omakapitalis. Lisaks täpsustab standard, kuidas mõõta kasumit või kahjumit juhul kui tütarettevõtte üle kontroll lõppeb. Kontrolli lõppemisel tuleb endises tütarettevõttes järelejääv osalus kajastada tema õiglases väärtuses. Kontsern hindab muudetud standardi mõju finantsaruandele.

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

IAS 32 ja IAS 1 muudatus - Müüdavad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 23 „Laenukasutuse kulutused"(muudetud märtsis 2007, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine - IFRS 2 „Aktsiapõhine makse" muudatus (muudetud jaanuaris 2008, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Tõlgendus IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped" (rakendus 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt).

Tõlgendus IFRIC 13 „Kliendilojaalsusprogrammid" (rakendub 1. juulil 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 13 pärast 31.detsembrit 2008 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 14, IAS 19 „Kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime" (rakendus 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 14 pärast 31.detsembril 2008 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine" (rakendub 1. oktoobril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt).

Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus –IFRS 1 ja IAS 27 muudatus (välja antud mais 2008; rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele

Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid - muudatus standardisse IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine" (rakendub tagasiulatuva mõjuga 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatus ei ole vastu võetud EL poolt).

IFRS 1 "Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine" (vastavalt detsembris 2008 tehtud muudatustele, rakendub standard IFRS aruannetele, mis koostatakse 1. juulil 2009 või hiljem algava perioodi kohta; muudetud standard ei ole vastu võetud EL poolt).

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad" (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt).

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

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

Ettevõtte tegevus on avatud mitmetele finantsriskidele: tururisk (sealhulgas valuutakursi muutuste risk, hinnarisk, rahavoogude intressimäära risk, õiglase väärtuse intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsrisk on seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded ostjate vastu, raha ekvivalendid, võlad hankijatele ja muud võlad, laenukohustused, ja kinnisvarainvesteeringutega. Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisas 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.

(a) Tururisk

(i) Valuutarisk

Ettevõte 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.

Ettevõte 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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.M
Kuupäev/date 27.04.09

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

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 määratud Eesti kroonides summas 2 682 tuhat Eesti krooni/171 tuhat eurot ja eurodes summas 653 tuhat Eesti krooni/42 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2007 olid nii Ettevõtte rahalised vahendid kui ka kohustused määratud Eesti kroonides.

Hetkel ei ole Ettevõte avatud ühestki teisest valuutast tulenevale riskile.

(ii) Hinnarisk

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

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

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

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

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka ettemaksudest tarnijatele ja ostjate tasumata arvest, mis hõlmavad tehtud tehinguid ja võetud tulevaste tehingute kohustusi. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekandvaks. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2008 on 194 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2007 on 456 tuhat Eesti krooni/29 tuhat eurot.

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2009. aastal, planeerib Kontsern osaliselt võõrandada Kontsernile kuuluvat kinnisvara ja vajadusel võtta pangalaenu. Kontserni lühiajalistest kohustustest 62 tuhat Eesti krooni/4 tuhat eurot kuulub tasumisele jaanuaris 2009, 70 tuhat Eesti krooni/4 tuhat eurot aprillis 2009,196 tuhat Eesti krooni/13 tuhat eurot mais 2009, 347 tuhat Eesti krooni/22 tuhat eurot novembris 2009 ja 502 tuhat Eesti krooni/32 tuhat eurot detsembris 2009. Pikaajaline laen summas 2 154 tuhat Eesti krooni/138 tuhat eurot makstakse tagasi aastatel 2010-2015 (391 tuhat Eesti krooni/25 tuhat eurot aastas).

2008. aastal finantseeris Kontsern kulutusi lühiajalise laenu abil, mille tagasimaksetähtaeg on 2009. aastal, kuid mida vajadusel pikendatakse ja suurendatakse.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Arenduse perioodiks planeerib Kontsern kaasata võõrkapitali pangalaenude näol.

3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglane väärtus

Vastavalt Kontserni hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest ettevõtte bilansis seisuga 31.detsember 2008 ja 31. detsember 2007. Bilansis kajastatud finantsvarad ja -kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

3.4 Jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju

Jätkuv globaalne finants- ja majanduskriis, mis sai alguse globaalse likviidsuse olulisest langusest 2007.a keskel (sageli mainitud kui „Credit Crunch"), on muuhulgas kaasa toonud kapitaliturgude vähenenud finantseerimisvalmiduse, madalama likviidsustaseme kogu pangandus- ja muudes majandussektorites ning perioodi ka kõrgemad pankadevahelised laenuintressimäärad ja väga suure volatiilsuse aktsia- ning valuutaturgudel. Globaalsetel finantsturgudel valitsev ebakindlus on põhjustanud ka pankade ja muude ettevõtete pankrotte ning ülevõtmisi USA-s, Lääne-Euroopas, Venemaal ja mujal. Jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju ulatust on keeruline hinnata või selle vastu ennast täielikult kaitsta.

Mõju likviidsusele

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

Õiglases väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

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

Vastavalt IAS 40-le uuendatakse igal bilansipäeval õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, peegeldamaks bilansipäeval eksisteerivaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. „Huvitatud müüja" ei ole sundmüüja, kes on valmis müüma iga hinna eest. Õiglase väärtuse parimaks indikatsiooniks on aktiivse turu hind sarnastele kinnistutele sarnases asukohas ja olukorras. Aktiivse turu puudumisel võtab Kontsern arvesse eri allikatest pärinevat informatsiooni, sealhulgas:

a) aktiivse turu hinnad kinnistutele, mis on erinevad ning erinevas asukohas ja olukorras, korrigeerituna erinevuste suhtes.

b) Hiljutised turuhinnad sarnastele objektidele vähem aktiivsel turul, korrigeerituna majandustingimustes pärast tehinguid toimunud muutuste suhtes.

c) Diskonteeritud rahavoogude meetodid, mis baseeruvad usaldusväärsetel hinnangutel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad olemasolevate rendi- jm lepingute tingimused ja (kui võimalik) sõltumatu informatsioon (näiteks sarnaste ja samas asukohas ja konditsioonis olevate kinnistute turu rendihinnad) ja diskontomääradel, mis peegeldavad bilansipäeval eksisteerinud turuhinnanguid tuleviku rahavoogude suuruse ja ajastuse ebakindluse osas.

Seoses Kontserni tugeva bilansilise seisuga usub Juhtkond kindlalt, et vaatamata globaalsele likviidsuskriisile on Kontsern jätkusuutlik praegustes tingimustes.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

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

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja ootused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, on ära toodud eespool jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju hindamise juures.

5 Kinnisvarainvesteeringud

	tuh EEK	*tuh EUR*
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 2007	26 332	1 683
Ümber klassifitseeritud materiaalsest põhivarast lõpetatud tegevusvaldkondades	2 762	176
Ümber klassifitseeritud materiaalsest põhivarast	789	50
Ettevõtte jagunemine	-20 762	-1 326
Seisuga 31.12.2007	**137 251**	**8 772**
Lisakulutused	288	18
Kahjum õiglase väärtuse muutusest 2008	-13 259	-847
Seisuga 31.12.2008	**124 280**	**7 943**

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

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2008. ja 2007. aastal olid 180 tuhat krooni/12 tuhat eurot.

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2008. aastal müügitulu 468 tuhat krooni/30 tuhat eurot ja 2007. aastal 342 tuhat krooni/22 tuhat eurot. Kehtivate rendilepingute alusel on renditulu mittekatkestatavate kasutusrendilepingutega tulevikus seotud maksetelt 219 tuhat Eesti krooni/14 tuhat eurot (31. detsember 2007: 226 tuhat Eesti krooni/14 tuhat eurot). Kõik kasutusrendilepingud on lõpetatavad aasta jooksul.

Kinnisvarainvesteeringud hinnati sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International 2008. ja 2007. majandusaasta lõpu seisuga. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude prognoosidel, kuna kinnisvara turu likviidsus on võrreldes eelmiste perioodidega oluliselt langenud.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: renditulu kasv aastas 0-3,5% (2009 ja 2010 0%, 2011 2%, 2012-2015 3%, 2016 3,5%), ehituskulude kasv aastas 0-4,35% (2009 ja 2010 0%, 2011 1%, 2012 1,5%, 2013 3,41%, 2014 4,25%, 2015 4,07%, 2016 4,35%), väljarenditavate pindade vakants peale stabiliseerumist 7,5%, diskontomäär arendusfaasis 16,3% ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 10,5%. Kogu planeeritava arenduse renditava pinna ulatus on 141 115 ruutmeetrit, millest 90% on plaanis arendada laopindadeks ja 10% kontoripindadeks. Esimesed pinnad planeeritakse rendile anda 2011.aastal. Hinnang on tehtud kasutades 8 aasta tehtud ja planeeritud kulutusi aastatel 2009-2016. Sensitiivsus hinnangu eeldustele on järgnev:

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Mõju	
	tuh EEK	*tuh EUR*
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1% võrra	-18 427	-1 178
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1% võrra	18 168	1 161
Rendihindade kasv 10%	59 694	3 815
Rendihindade langus 10%	-59 694	-3 815
Ehituskulud kasv 10% võrra	-47 266	-3 021
Ehituskulude langus 10% võrra	47 266	3 021
Vakantsuse langus 1% võrra (6,5%)	5 702	364
Vakantsuse tõus 1% võrra (8,5%)	-5 702	-364
Kontoripindade osakaalu suurendamine 20% peale seniselt 10%	-2 719	-174

Ettevõtte juhtkond on diskonteeritud rahavoogude meetodil põhinevat kinnisvarainvesteeringu väärtust testinud sarnaste varadega Pärnus toimunud tehingute (mida on olnud väga piiratud koguses) suhtes ning jõudnud järeldusele, et aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtus on pigem konservatiivne võrreldes toimunud tehingute hindadega.

Kuna Kontserni kinnisvarainvesteeringud on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis võttis arvesse kõiki hindamishetkeni tehtud kulutusi, siis on peale hindamist tehtud kinnisvaraarenduskulutused õiglase väärtuse hindamisel samuti kapitaliseeritud. Vastavalt Ettevõtte üldisele investeerimisstrateegiale sarnaste kinnisvarainvesteeringute puhul hindas juhatus, et arendatud kinnisvara hakatakse kinnisvarainvesteeringuna välja rentima ning seetõttu jätkatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamist peale arendusperioodi lõppu. 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 2008 ja 31. detsember 2007 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 6 186 tuhat krooni/395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenu tagatiseks (lisa 6). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2008 oli 124 280 tuhat krooni/7 943 tuhat eurot ja seisuga 31. detsember 2007 137 251 tuhat Eesti krooni/8 772 tuhat eurot.

6 Laenukohustused

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Seisuga 31.12.2007		Maksetähtaeg			
tuh EEK	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Ule 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**

Seisuga 31.12.2007		Maksetähtaeg			
tuh EUR	Kokku	Alla 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Ule 5 aasta
5 875 tuh EEK - fikseeritud intress 39 tuh EEK aastas	188	25	25	75	63
KOKKU	**188**	**25**	**25**	**75**	**63**

Pikaajalise laenukohustustena on kajastatud maa järelmaks, millelt tasutakse intressi 39 tuhat krooni/2 tuhat eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg 2015. aasta. Laenukohustuste tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteering bilansilise väärtusega 124 280 tuhat krooni/7 943 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2008 ja 137 251 tuhat krooni/8 772 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2007. Laenu õiglane väärtus arvestades intressi 7% aastas on 1 989 tuhat krooni/127 tuhat eurot.

Lühiajalise laenukohustusena on kajastatud laenud summas 485 tuhat Eesti krooni/31 tuhat eurot ja 150 tuhat Eesti krooni/9 tuhat krooni tagasimaksetähtaegadega vastavalt 31. detsember 2009 ja 20. november 2009. Laenud on antud euros ja neilt makstakse intressi 6% aastas.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenutingimusi rikutud.

7 Omakapital

	Aktsiate arv *tk*	Aktsiakapital *EEK*	Aktsiakapital *EUR*
Saldo seisuga 31.12.2007	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo seisuga 31.12.2008	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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 oli 68 112 tuhat Eesti krooni/4 353 tuhat eurot (31. detsember 2007: 81 292 tuhat Eesti krooni/5 195 tuhat eurot). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 53 808 tuhat Eesti krooni/3 439 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 14 304 tuhat Eesti krooni/914 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2007 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 64 221 tuhat Eesti krooni/4 104 tuhat eurot ja kaasnev tulumaksu summa olnud 17 071 tuhat Eesti krooni/1 091 tuhat eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2008 seisuga 468 aktsionäri (31.12.2007: 517 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2007: 59,62%)
- ING Luxembourg S.A. 455 000 aktsiaga ehk 10,11% (2007: 10,11%)

Juhatuse ja nõukogu liikmetele seisuga 31.12.2008 ja 31.12.2007 Trigon Property Development AS aktsiaid ei kuulunud.

8 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud koosnevad maamaksust summas 180 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot 2008. aastal ja 2007. aastal.

9 Üldhalduskulud

	tuh EEK	*tuh EEK*	*tuh EUR*	*tuh EUR*
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Väärtpaberi- ja börsikulud	152	116	10	8
Auditeerimiskulud	140	130	9	8
Juriidilised kulud	64	6	4	0
Reklaamikulud	14	124	1	8
Muud kulud	5	0	0	0
Pangateenused	3	3	0	0
Konsultatsioonikulud	0	234	0	15
Notaritasud ja riigilõivud	0	18	0	1
KOKKU	**378**	**631**	**24**	**40**

10 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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	*tuh EUR*
	30.09.2007	**30.09.2007**
Raha	3 997	255
Nõuded ja ettemaksud	32 516	2 079
Varud	46 441	2 968
Käibevara kokku	**82 954**	**5 302**
Kinnisvarainvesteeringud	20 762	1 327
Materiaalne põhivara	62 514	3 995
Immateriaalne põhivara	292	19
Põhivara kokku	**83 568**	**5 341**
AKTIVA KOKKU	**166 522**	**10 643**
Laenukohustused	2 147	137
Võlad ja ettemaksed	31 134	1 990
Lühiajalised eraldised	24	1
Lühiajalised kohustused kokku	**33 305**	**2 128**
Pikaajalised laenukohustused	45 002	2 876
Pikaajalised eraldised	3 047	195
Pikaajalised kohustused kokku	**48 049**	**3 071**
Kohustused kokku	**81 354**	**5 199**

	tuh EEK	*tuh EUR*
	9 kuud 2007	**9 kuud 2007**
Tulud	180 630	11 544
Kulud	-168 755	-10 786
Kasum enne tulumaksu	**11 875**	**758**

	tuh EEK	*tuh EUR*
Jagunemise käigus üle antud varad ja kohustused	**30.09.2007**	**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**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers Tallinn

11 Tulu aktsia kohta

	EEK	*EEK*	*EUR*	*EUR*
	31.12.2008	**31.12.2007**	**31.12.2008**	**31.12.2007**
Tava puhaskasum aktsia kohta (PK/A)	-2,93	8,27	-0,19	0,53
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	-2,93	8,27	-0,19	0,53
Aktsia raamatupidamisväärtus	26,93	29,85	1,72	1,91
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-2,08	3,08	-2,08	3,08
AS Trigon Property Development aktsia sulgemis-hind Tallinna Väärtpaberi-börsil	6,10	25,50	0,39	1,63

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

2008. aasta PK/A = -13 180 tuhat / 4 499 061 = -2,93 krooni / -0,19 eurot
2007. aasta PK/A = 37 225 tuhat / 4 499 061 = 8,27 krooni / 0,53 eurot

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

2008. aasta aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 6,10 / (-2,93) = -2,08
2007. aasta aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 25,50 / 8,27 = 3,08

12 Tütarettevõte

Emaettevõttel on 100%-line tütarettevõte VN Niidu Kinnisvara OÜ asukohaga Eestis. Ettevõtet kajastatakse emaettevõtte eraldiseisvas aruandes soetusmaksumuses.

13 Kasumi korrigeerimised rahavoogude aruandes

	tuh EEK	*tuh EEK*	*tuh EUR*	*tuh EUR*
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Äritegevuse rahavood				
Kahjum (kasum) enne tulumaksu	***-13 180***	***25 825***	***-842***	***1 651***
Korrigeerimised				
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	13 259	-26 332	847	-1 683
Intressikulu	57	38	4	2
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi				
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-41	-84	-3	-5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-314	450	-20	29
Põhitegevuses kasutatud raha	***-219***	***-103***	***-14***	***-6***

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

14 Segmentide aruanne

Kontserni juhtkond eristas järgmisi põhilisi ärisegmente tegevusala asukoha järgi:
Mööblidivisjon (MD) tegeles elukondliku mööbli tootmise ja jaekaubandusega (EMTAK: 31091).
Ehitusmaterjalide divisjon (EMD) toodab pehmeid puitkiudplaate ja vääristatud siseviimistlusplaate (EMTAK: 16212).
Kinnisvarainvesteeringute divisjon (KID) rendib välja maad ja arendab kinnisvara (EMTAK 68201).
Käesolevas aruandes on mööblidivisjon ja ehitusmaterjalide divisjon näidatud lõpetatud tegevusvaldkonnana.

Ärisegmentide aruanne tegevuskoha asukoha järgi - põhiformaat:

	2007			2008		
	Lõpetatud tegevusvaldkonnad		Jätkuvad tegevus-valdkonnad	Jätkuvad tegevus-valdkonnad	**Kokku**	
tuh EEK	MD	EMD	KID	KID	**2007**	**2008**
Müügitulu kokku	94 820	85 685	342	468	**180 847**	**468**
Segmendi majandustulemus	2 941	12 596	26 494	-12 971	**42 031**	**-12 971**
Jagamata kulud					**-2 330**	**-152**
Ärikasum					**39 701**	**-13 123**
Neto finantskulud					**-2 001**	**-57**
Kasum enne tulumaksu					**37 700**	**-13 180**
Tulumaks					**-475**	**0**
Aruandeaasta puhaskasum					**37 225**	**-13 180**
Segmendi koguvarad	0	0	137 251	124 280	**137 251**	**124 280**
Jagamata koguvarad					**456**	**194**
Koguvarad kokku					**137 707**	**124 474**
Segmendi kohustused	0	0	2 938	2 546	**2 938**	**2 546**
Jagamata kohustused					**450**	**789**
Kohustused kokku					**3 388**	**3 335**

	2007			2008		
	Lõpetatud tegevusvaldkonnad		Jätkuvad tegevus-valdkonnad	Jätkuvad tegevus-valdkonnad	**Kokku**	
tuh EUR	MD	EMD	KID	KID	**2007**	**2008**
Müügitulu kokku	6 060	5 476	22	30	**11 558**	**30**
Segmendi majandustulemus	188	805	1 693	-829	**2 686**	**-829**
Jagamata kulud					**-149**	**-10**
Ärikasum					**2 537**	**-839**
Neto finantskulud					**-128**	**-4**
Kasum enne tulumaksu					**2 409**	**-842**
Tulumaks					**-30**	**0**
Aruandeaasta puhaskasum					**2 379**	**-842**
Segmendi koguvarad	0	0	8 772	7 943	**8 772**	**7 943**
Jagamata koguvarad					**29**	**12**
Koguvarad kokku					**8 801**	**7 955**
Segmendi kohustused	0	0	188	163	**188**	**163**
Jagamata kohustused					**29**	**50**
Kohustused kokku					**217**	**213**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Geograafiliste segmentide aruanne kliendi asukoha järgi - lisaformaat:

	2007			2008		
	Lõpetatud tegevusvaldkonnad		Jätkuvad tegevus-valdkonnad	Jätkuvad tegevus-valdkonnad	**Kokku**	
tuh EEK	MD	EMD	KID	KID	**2007**	**2008**
EKSPORT						
Euroopa riigid						
Soome	45 096	43 463	0	0	88 559	**0**
Venemaa, Valgevene, Ukraina	27 854	5 737	0	0	33 591	**0**
Saksamaa	4 039	1 211	0	0	5 250	**0**
Rootsi	0	2 289	0	0	2 289	**0**
Šveits	48	0	0	0	48	**0**
Holland	51	194	0	0	245	**0**
Läti, Leedu	3 937	2 691	0	0	6 628	**0**
Teised riigid	155	396	0	0	551	**0**
KOKKU	81 180	55 981	0	0	137 161	**0**
Muu maailm	2 683	0	0	0	2 683	**0**
EKSPORT KOKKU	83 863	55 981	0	0	139 844	**0**
SISETURG	10 957	29 704	342	468	41 003	**468**
KOKKU	94 820	85 685	342	468	180 847	**468**

	2007			2008		
	Lõpetatud tegevusvaldkonnad		Jätkuvad tegevus-valdkonnad	Jätkuvad tegevus-valdkonnad	**Kokku**	
tuh EUR	MD	EMD	KID	KID	**2007**	**2008**
EKSPORT						
Euroopa riigid						
Soome	2 882	2 778	0	0	**5 660**	**0**
Venemaa, Valgevene, Ukraina	1 780	367	0	0	**2 147**	**0**
Saksamaa	258	77	0	0	**336**	**0**
Rootsi	0	146	0	0	**146**	**0**
Šveits	3	0	0	0	**3**	**0**
Holland	3	12	0	0	**16**	**0**
Läti, Leedu	252	172	0	0	**424**	**0**
Teised riigid	10	25	0	0	**35**	**0**
KOKKU	5 188	3 578	0	0	**8 766**	**0**
Muu maailm	171	0	0	0	**171**	**0**
EKSPORT KOKKU	5 360	3 578	0	0	**8 938**	**0**
SISETURG	700	1 898	22	30	**2 621**	**30**
KOKKU	6 060	5 476	22	30	**11 558**	**30**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

15 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõte 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 ärilistele 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:

	tuh EEK	*tuh EEK*	*tuh EUR*	*tuh EUR*
	2008	**2007**	**2008**	**2007**
Liikme- ja töötasu	0	1 293	0	83
Sotsiaal- ja töötuskindlustus	0	445	0	28
KOKKU	**0**	**1 738**	**0**	**111**

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.

2008. aastal ostis Trigon Property Development AS ettevõtetelt, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed teenuseid 47 tuhande Eesti krooni/3 tuhande euro eest.

2007. aastal ostis Trigon Property Development AS ettevõtetelt, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed teenuseid 19 tuhande Eesti krooni/1 tuhande euro eest.

Kontsern sai 2008. aastal laenusid ettevõtetelt, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed 635 tuhande Eesti krooni/40 tuhande euro eest. Antud laenud kuuluvad tasumisele 2009. aastal. Seisuga 31. detsember on laenudelt arvestatud intress 18 tuhat Eesti krooni/1 tuhat eurot.

16 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaettevõtja kohta

Emaettevõtte kohta esitatava finantsinformatsioonina on toodud eraldiseisvad põhiaruanded, mille avalikustamine konsolideeritud aastaaruande lisades on nõutud EV raamatupidamise seadusega. Emaettevõtte konsolideerimata aruannete koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtetesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses (millest on maha arvatud vajaduse korral vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Bilanss

	tuh EEK 31.12.2008	*tuh EEK* 31.12.2007	*tuh EUR* 31.12.2008	*tuh EUR* 31.12.2007
Raha	1	159	0	10
Nõuded ja ettemaksud	340	83	22	5
Käibevara kokku	**341**	**242**	**22**	**15**
Tütarettevõtjate osad	128 056	128 056	8 184	8 184
Põhivara kokku	**128 056**	**128 056**	**8 184**	**8 184**
AKTIVA KOKKU	**128 397**	**128 298**	**8 206**	**8 199**
Laenukohustused	485	0	31	0
Võlad ja ettemaksed	147	443	9	28
Lühiajalised kohustused kokku	**632**	**443**	**40**	**28**
Kohustused kokku	**632**	**443**	**40**	**28**
Aktsiakapital nimiväärtuses	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurss	3 537	3 537	226	226
Kohustuslik reservkapital	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum	74 738	74 828	4 777	4 782
Omakapital kokku	**127 765**	**127 855**	**8 166**	**8 171**
PASSIVA KOKKU	**128 397**	**128 298**	**8 206**	**8 199**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kasumiaruanne

	tuh EEK 2008	*tuh EEK* 2007	*tuh EUR* 2008	*tuh EUR* 2007
Jätkuvad tegevusvaldkonnad				
Renditulu	0	256	0	16
Muud tulud	300	0	19	0
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	0	-119	0	-8
Brutokasum	**300**	**137**	**19**	**8**
Üldhalduskulud	-377	-627	-24	-40
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	0	19 870	0	1270
Ärikahjum (-kasum)	**-77**	**19 380**	**-5**	**1 238**
Neto finantskulu	-17	-19	-1	-1
Kahjum (kasum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest	**-94**	**19 361**	**-6**	**1 237**
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	0	13 361	0	854
Kahjum (kasum) enne tulumaksu	**-94**	**32 722**	**-6**	**2 091**
Tulumaks	0	-475	0	-30
PERIOODI PUHASKAHJUM (-KASUM)	**-94**	**32 247**	**-6**	**2 061**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	tuh EEK 2008	*tuh EEK* 2007	*tuh EUR* 2008	*tuh EUR* 2007
Äritegevuse rahavood				
Kahjum (kasum) enne tulumaksu	***-94***	***19 361***	***-6***	***1 237***
Korrigeerimised:				
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	0	-19 870	0	-1 270
Intressikulu	17	19	1	1
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	***-77***	***-490***	***-5***	***-32***
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-259	-84	-16	-5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-307	443	-20	28
Põhitegevuses kasutatud raha	***-643***	***-131***	***-41***	***-9***
Makstud intressid	0	-19	0	-1
Makstud tulumaks	0	-475	0	-30
Äritegevuse rahavood jätkuvatest tegevusvaldkondadest	***-643***	***-625***	***-41***	***-40***
Äritegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	0	10 235	0	654
Äritegevuse rahavood kokku	**-643**	**9 610**	**-41**	**614**
Investeerimistegevuse rahavood				
Ettevõtte jagunemine	0	-360	0	-23
Investeerimistegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondandest	0	-14 244	0	-910
Investeerimistegevuse rahavood kokku	**0**	**-14 604**	**0**	**-933**
Finantseerimistegevuse rahavood				
Saadud laenud	485	0	31	0
Laenude tagasimaksmine	0	-195	0	-13
Dividendide maksmine	0	-5 399	0	-345
Finantseerimise rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	0	2 558	0	163
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	**485**	**-3 036**	**31**	**-195**
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	**-158**	**-8 030**	**-10**	**-514**
Kokku rahavood lõpetatud tegevusvaldkondade tegevusest	0	-1 451	0	-93
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi alguses	0	3 478	0	222
Üle antud lõpetatud tegevusvaldkondadele	0	-2 027	0	-129
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi lõpus	**0**	**0**	**0**	**0**
RAHAJÄÄGI MUUTUS JÄTKUVATEST TEGEVUSVALDKONDADEST	**-158**	**-10 057**	**-10**	**-643**
RAHA ALGJÄÄK	**159**	**10 216**	**10**	**653**
RAHA LÕPPJÄÄK	**1**	**159**	**0**	**10**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

tuh EEK	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku
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**
2008. aasta puhaskahjum	0	0	0	-94	-94
Saldo 31.12.2008	**44 991**	**3 537**	**4 499**	**74 734**	**127 761**
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-128 056
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					121 434
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2008					**121 139**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

tuh EUR	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku
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 puhaskasum	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**
2008. aasta puhaskahjum	0	0	0	-6	-6
Saldo 31.12.2008	**2 875**	**226**	**288**	**4 776**	**8 165**
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-8 184
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					7 762
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2008					**7 743**

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M. M
Kuupäev/date 27.04.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

PRICEWATERHOUSECOOPERS

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn

Telefon 614 1800
Faks 614 1900
www.pwc.ee

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 2008, 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 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Ago Vilu
AS PricewaterhouseCoopers

Relika Mell
Vannutatud audiitor

27. aprill 2009

Kahjumi katmise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta puhaskahjum summas 13 180 tuhat Eesti krooni/842 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

_____

Aivar Kempi

Juhatuse liige

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS 2008. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku otsusega ....., allkirjastamine .....:

Aivar Kempi

Juhatuse liige

Ülo Adamson

Nõukogu liige

Joakim Helenius

Nõukogu liige

Gleb Ognyannikov

Nõukogu liige