

Majandusaasta
aruanne
2010

Majandusaasta algus:	1.1.2010
Majandusaasta lõpp:	31.12.2010
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Viru väljak 2 10111 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	10
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	10
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde	14
1 Üldinformatsioon	14
2 Arvestuspõhimõtted	14
3 Finantsriskide juhtimine	22
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	24
5 Kinnisvarainvesteeringud	24
6 Laenukohustused	26
7 Omakapital	27
8 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	27
9 Üldhalduskulud	27
10 Tulu aktsia kohta	28
11 Tütarettevõtte	28
12 Segmentide aruanne	28
13 Tehingud seotud osapooltega	29
14 Kontserni majandustegevuse jätkuvus	29
15 Sündmused pärast bilansipäeva	29
16 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaettevõtja kohta	29
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	35
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	37
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	38

Lühiiseloomustus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 36 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,47% aktsiatega esindatud häälest. Trigon Property Development AS-i üle lõplikku kontrolli omanud TDI Investments Ky restruktureerimise käigus 2009. aastal jagati TDI Investments Ky investorite (Skandinaavia investorid) vahel TDI Investments Ky osalus Trigon Property Development AS-i emaettevõttes OÜ Trigon Wood. Lisaks võõrandasid kaks TDI Investments Ky investorit endale kuuluva osaluse OÜ-s Trigon Wood AS-ile Trigon Capital (tehingud toimusid november 2009 ja jaanuar 2010). Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (15,52%), BCB Baltic AB (14,07%), Hermitage Eesti OÜ (11,94%), Thominvest Oy (11,94%) ja Assetman Oy (11,94%).

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega.

Investeeringud

2010. aasta lõpu seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 36 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara. Kuni arendustegevuse alguseni antakse kinnisvara rendile kolmandatele isikutele. Kontsernil on plaanis müüa mõned kinnistud finantseerimaks arendustegevust. AS Trigon Property Development kaalub äritegevuse laiendamist ning analüüsib erinevaid uute projektide omandamise võimalusi.

Töötajad

AS-is Trigon Property Development ei töötanud 31.12.2010 ja 31.12.2009 seisuga ühtegi inimest.

Aktsionärid otsustasid nõukogu liikme kohalt tagasi kutsuda Gleb Ognyannikovi ja uueks nõukogu liikmeks valisid Heiti Riisbergi.

2010. ja 2009. aastal ei makstud juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid.

Finantssuhtarvud

	tuh EEK	tuh EEK	tuh EUR	tuh EUR
Bilanss	2010	2009	2010	2009
Koguvaramad	65 335	65 461	4 176	4 184
Koguvaramade puhaskasum	-0,60%	-91,08%	-0,60%	-91,08%
Omakapital	61 124	61 517	3 906	3 932
Omakapitali puhaskasum	-0,64%	-96,92%	-0,64%	-96,92%
Võlakordaja	6,45%	6,02%	6,45%	6,02%
Aktsia (31.12)				
Aktsia sulgemishind (EEK/EUR)	7,82	6,88	0,50	0,44
Puhaskasum aktsia kohta (EEK/EUR)	-0,09	-13,25	-0,01	-0,85
Hind-tulu (PE) suhtarv	-89,52	-0,52	-89,52	-0,52
Aktsia raamatupidamisväärtus (EEK/EUR)	13,59	13,67	0,87	0,87
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,58	0,50	0,58	0,50
Turukapitalisatsioon	35 183	30 954	2 250	1 980

Koguvaramade puhaskasum = puhaskasum / koguvaramad

Omakapitali puhaskasum = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvaramad

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

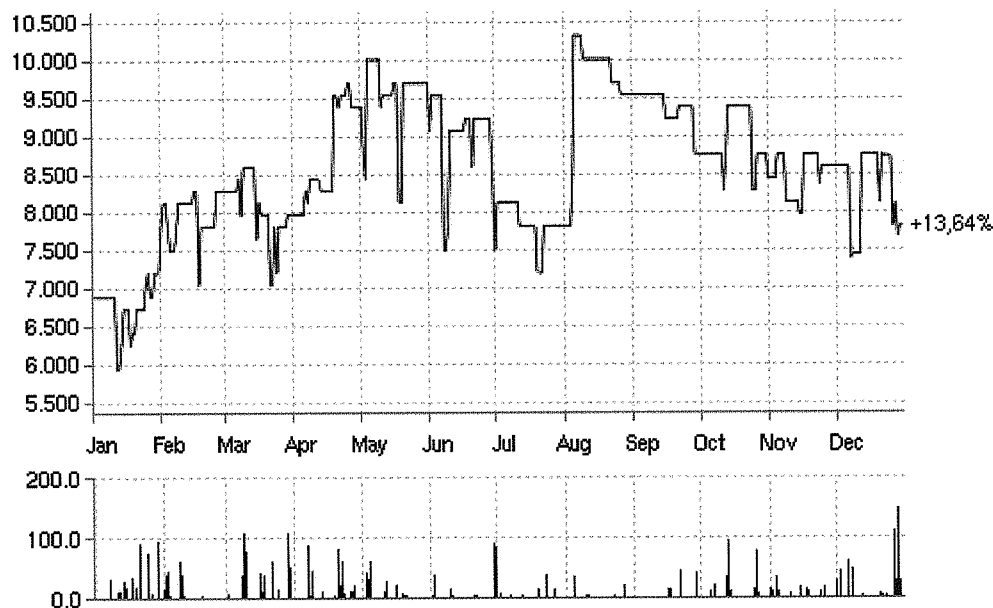
Aksia

Aksia hind

2010. aastal oli aktsia avamishind 6,88 Eesti krooni/0,44 eurot. Kõrgeim hind, millega tehing tehti oli 10,33 Eesti krooni/0,66 eurot ja madalaim 5,95 Eesti krooni/0,38 eurot. 2010. aasta sulgemishinnaks jäi 7,82 Eesti krooni/0,50 eurot. Kokku kaubeldi 2010. aastal 388599 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 3,10 miljonit Eesti krooni/0,20 miljonit eurot.

2009. aastal oli aktsia avamishind 6,88 Eesti krooni/0,44 eurot. Kõrgeim hind, millega tehing tehti oli 8,14 Eesti krooni/0,52 eurot ja madalaim 3,76 Eesti krooni/0,24 eurot. 2009. aasta sulgemishinnaks jäi 6,88 Eesti krooni/0,44 eurot. Kokku kaubeldi 2009. aastal 785 510 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 4,56 miljonit Eesti krooni/0,29 miljonit eurot.

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



Aktsionärid

Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2010.a.

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

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2010.a.

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

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 õiglase väärtus on madalam bilansilisest väärtusest.

Valuutarisk

Valuutarisk on kontserni risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Kontserni rahalised vahendid ja varad on määratud Eesti kroonides. Kontserni kohustused on määratud Eesti kroonides ja eurodes. Kuna alates 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro (ametlik üleminekukurss 15,6466 EEK/EUR) mis asendas Eesti krooni, sellest tulenevalt ei ole valuutarisk enam aktuaalne.

Majanduskeskkonna risk

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

Õiglase väärtus

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

Grupi struktuur

Tütarettevõtjate osad

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

OÜ VN Niidu Kinnisvara loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks. Aruande koostamise ajal on see ka ainus AS Trigon Property Development'i tütarettevõtte.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Hea Ühingujuhtimise Tava (Tava) on juhiste ja soovituslike reeglite kogum, mis on mõeldud järgimiseks eelkõige äriühingule, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutsevale reguleeritud turule.

Börsiettevõtetele kehtib Tava täitmise nõue põhimõttel „täidan või selgitan” alates 1. jaanuarist 2006.

Tava kehtestab muuhulgas nõuded aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumisele ja läbiviimisele; nõukogu ja juhatuse koosseisule, tegevusele ja kohustustele, infomatsiooni avalikustamisele ning finantsaruandlusele.

Kuna Tavas kirjeldatud põhimõtted on soovituslikud, siis ettevõtte ei pea tingimata kõiki nõudeid järgima, kuid peab Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitama, miks neid nõudeid ei täideta.

AS Trigon Property Development (TPD) lähtub oma äritegevuses seadustest ja õigusnormidest. Avaliku ettevõtteks lähtub TPD oma tegevuses ka NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest ning aktsionäride ja investorite võrdse kohtlemise printsiibist. Sellest tulenevalt järgib TPD suures osas Tavas toodud juhiseid. Allpool on selgitatud nende Tava nõuete, mis ei ole hetkel täidetud, mittejärgimise põhjuseid.

Punkt 1.3.2

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

28.06.2010 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 selleks puuduvad tehnilised võimalused ja see oleks olnud emitendile liiga kulukas.

Punkt 2.2.1

Juhatusel on rohkem kui üks liige, juhatuse liikmega sõlmitakse ametileping

Juhatusel on üks liige, Aivar Kemp, kuid juhatuse laienemist ei välistata.

Aivar Kempiga ei ole juhatuse liikme lepingut sõlmitud, kuna ta on hetkel ainus liige ja tema õigused ja kohustused tulenevad seadusest. Juhul, kui valitakse rohkem liikmeid juhatusse, siis sõlmitakse juhatuse liikmetega ametilepingud.

Punkt 2.2.3

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

Kuna vastavalt äriseadustikule võib kuid ei pea juhatuse liikmele tasu maksuma, siis kokkuleppel nõukogu esimehega ei maksta juhatuse liikmele tasu.

Punkt 2.2.7

Iga juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusele põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.

Emitent ei avalikusta juhatuse liikmetele makstavaid tasusid, sest emitendi arvates on tegemist juhatuse liikmele tundliku ja tema privaatsust kahjustava infoga ning selle avaldamine ei ole emitendi juhtimiskvaliteedile hinnangu andmiseks vajalik ning on emitendi ja juhatuse liikme konkurentsivõimet kahjustav. Sellega seoses on emitent otsustanud, et juhatuse liikmetele makstavaid tasusid ei avalikustata. Käesoleval hetkel juhatuse liige tasu ei saa. Siiski avaldatakse majandusaasta aruandes juhatuse liikmetele makstava tasu summa, juhul kui tasu makstakse.

Punkt 3.2.2

Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud

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 liiget Heiti Riisbergi võib pidada Tava mõttes sõltumatuks. Kuna nõukogu koosseis ei vasta Tavas sätestatud sõltumatuse nõuetele, võib emitent kaaluda nõukogu koosseisu muutmist. Samas on emitent veendunud, et eelpool nimetatud isikute kogemused ja teadmised tagavad emitendi efektiivse ja kasumliku juhtimise ja arvestavad seega igakülgset aktsionäride huvidega.

Punkt 5.2

Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalender.

Emitent ei avalikustanud eraldi teadet, kuid avalikustamisele kuuluv teave avalikustati hiljemalt seaduses sätestatud tähtpäevadel.

Punkt 5.6

Emitent avalikustab kohtumised analüütikutega ja analüütikutele, investoritele ja investorasutustele korraldatud presentatsioonide ja pressikonverentside toimumise kuupäevad ja asukohad oma veebilehel.

Vastavalt NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendile avalikustab kontsern kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega ja pressikonverentsidel piirduakse eelnevalt avalikustatud infoga. Emitent ei pea vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Kõikides muudes küsimustes vastab emitendi tegevus Tavas kehtestatud nõuetele.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	tuh EEK 31.12.2010	tuh EEK 31.12.2009	tuh EUR 31.12.2010	tuh EUR 31.12.2009
Raha ja raha ekvivalendid	122	71	8	5
Nõuded ja ettemaksud	13	190	1	12
Käibevara kokku	135	261	9	17
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 5)	65 200	65 200	4 167	4 167
Põhivara kokku	65 200	65 200	4 167	4 167
AKTIVA KOKKU	65 335	65 461	4 176	4 184
Laenukohustused (lisa 6)	498	2 071	32	132
Võlad ja ettemaksud	259	111	17	7
Lühiajalised kohustused kokku	757	2 182	49	139
Pikaajalised laenukohustused (lisa 6)	3 454	1 762	221	113
Pikaajalised kohustused kokku	3 454	1 762	221	113
Kohustused kokku	4 211	3 944	270	252
Aktiivkapital 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	8 097	8 490	517	543
Omakapital kokku	61 124	61 517	3 906	3 932
PASSIVA KOKKU	65 335	65 461	4 176	4 184

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 14-34 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	tuh EEK 2010	tuh EEK 2009	tuh EUR 2010	tuh EUR 2009
Renditulu (lisa 12)	427	625	27	40
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 8)	-389	-798	-25	-51
Brutokahjum (-kasum)	38	-173	2	-11
Üldhalduskulud (lisa 9)	-254	-260	-16	-16
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	0	-59 080	0	-3 776
Äri kahjum	-216	-59 513	-14	-3 803
Neto finantskulu	-177	-109	-11	-7
PERIOODI PUHASKAHJUM	-393	-59 622	-25	-3 810
PERIOODI KOONDKAHJUM	-393	-59 622	-25	-3 810
Tava puhaskahjum aktsia kohta (lisa 10)	-0,09	-13,25	-0,01	-0,85
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (lisa 10)	-0,09	-13,25	-0,01	-0,85

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>01.03.11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 14-34 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	tuh EEK 2010	tuh EEK 2009	tuh EUR 2010	tuh EUR 2009
Äritegevuse rahavood				
Perioodi puhaskahjum	-393	-59 622	-25	-3 810
<u>Korrigeerimised</u>				
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	0	59 080	0	3 776
Intressikulu	177	109	11	7
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi				
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	177	-65	11	-4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11	-70	1	-5
Põhitegevuses kasutatud raha	-28	-568	-2	-36
Makstud intressid	-39	-83	-3	-5
Äritegevuse rahavood kokku	-67	-651	-5	-41
Finantseerimistegevuse rahavood				
Saadud laenud (lisa 6, 13)	510	1 879	33	120
Laenude tagasimaksmine (lisa 6)	-392	-1 226	-25	-78
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	118	653	8	42
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	51	2	3	1
 RAHA ALGJÄÄK	 71	 69	 5	 4
RAHA LÖPPJÄÄK	122	71	8	5

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 14-34 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L. P.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

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

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

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 14-34 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L. P.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

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

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 1. märtsil 2011 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 2010. 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. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,47% aktsiatega esindatud häälest. Trigon Property Development AS-i üle lõplikku kontrolli omanud TDI Investments Ky restruktureerimise käigus 2009. aastal jagati TDI Investments Ky investorite (Skandinaavia investorid) vahel TDI Investments Ky osalus Trigon Property Development AS-i emaettevõttes OÜ Trigon Wood. Lisaks võõrandasid kaks TDI Investments Ky investorit endale kuuluva osaluse OÜ-s Trigon Wood AS-ile Trigon Capital (tehingud toimusid november 2009 ja jaanuar 2010). Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (15,52%), BCB Baltic AB (14,07%), Hermitage Eesti OÜ (11,94%), Thominvest Oy (11,94%) ja Assetman Oy (11,94%).

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 põhimõtteid, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialiaid/Initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>01.03.11</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

2.2 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 valuutakurside ümberhindluse erinevusi.

2.3 Konsolideerimispõhimõtted ja tütarettevõtete kajastamine

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille tegevust ja finantspoliitikat on emaettevõtte võimeline kontrollima, reeglina kaasneb kontroll üle 50% osaluse omandamisel. 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. Omandatud osaluse netovara õiglast 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 kontsernisisised 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 põhjaruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes.

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

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas 11.

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 korigeeritud soetusmaksumuses.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialialed/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>01.03.11</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.5 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande,
- laenud ja nõuded,
- müügiotel finantsvarad ja
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad.

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

Mõõtmine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müüki kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtusest, 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 ettevõtte, kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole.

Laenude ja nõuete hindamisel kaalutakse konservatiivselt mitmeid riske. Iga nõude laekumist hinnatakse individuaalselt, võttes arvesse kogu võlgniku maksevõime kohta teadaolevat informatsiooni. Ettevõtte hindab, kas on ilmnunud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetuse täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

Finantskohustused

Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>01.03.11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui Ettevõtte 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 algelt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid.

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

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

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis materiaalse põhivara ümberhindlusena vastavalt standardile IAS 16. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse tulu kasumiaruandes.

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

2.7 Kapitali- ja kasutusrent

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

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

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis juhul kui Kontsernil on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, on tõenäoline, et selle kohustuse täitmine nõuab ressursidest loobumist ja kohustuse suurust on võimalik 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialialed/initials <u>L. P.</u>
Kuupäev/date <u>01.03.11</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Maksustamissüsteemi 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 õiglasel väärtuses, mis ei sisalda käibemaksu, hinnavähendusi ja soodustusi.

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

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

2.11 Rahavoogude aruanne

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

2.12 Kohustuslik reservkapital

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

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

2.13 Puhaskasum aktsia kohta

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

2.14 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 01.03.2011 vahemikul, kuid

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks Initialed for the purpose of Identification only
Initialiaid/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>01.03.11</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 (Lisa 15).

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

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2010

„Muudatused IFRS-des“, välja antud aprillis 2009 - (IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatused ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: selgitus, et IFRS 2 ei rakendu äriüksuse üleandmisele ühise kontrolli all toimunud tehingutes ning ühisettevõtete moodustamisel; IFRS 5 ja teiste standardite poolt sätestatud avalikustamiskoostamise täpsustamine müügiootel põhivarade (või müügigruppide) osas; nõue, et segmendi koguvarede ja -kohustuste kohta avalikustatakse näitajad ainult juhul, kui neid regulaarselt edastatakse kõrgeimale (äri)tegevust puudutavate otsuste langetajale; IAS 1 muutmine, lubamaks klassifitseerida pikaajalisena teatud kohustusi, mida tasutakse ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega; IAS 7 muutmine nii, et investeerimistegevuseks võib klassifitseerida ainult selliseid kulutusi, mis kapitaliseeritakse varana; IAS 17-s teatud pikaajaliste maarendilepingute kapitalirendina klassifitseerida lubamine ka juhul, kui rendilepingu lõppedes omandiõigus ei lähe üle; täiendavad juhised IAS 18-s määramaks, kas ettevõtte tegutseb teenuse peamise osutajana või agentina; selgitus IAS 36-s, et raha genereeriv üksus ei ole suurem kui ärisegment enne summeerimist; IAS 38 täiendamine äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade õiglase väärtuse määramise kohta; IAS 39 muutmine (i) lisamaks standardi rakendusalasle optsoonilepingud, mille tulemuseks võib olla äriühendus, (ii) selgitamaks perioodi, mil rahavoogude riskimaandamisinstrumentide kasumid ja kahjumid reklassifitseeritakse omakapitalist kasumiaruandesse ja (iii) määramaks, et varasema tagastamise optsoon on põhilepinguga tihedalt seotud, kui selle optiooni realiseerimisel hüvitab laenusaaaja laenuandja majandusliku kahju; IFRIC 9 muudatus, selgitamaks, et tõlgenduse rakendusalasle ei kuulu ühise kontrolli all toimunud äriühendustes või ühisettevõtte moodustamisel omandatud lepingutes sisalduvad varjatud derivatiivid; IFRIC 16-st piirangu kaotamine selle kohta, et riskimaandamisinstrument ei tohi olla selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse. Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt Kontserni finantsaruandeid.

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2010, kuid ei ole Kontsernile asjakohased

IFRIC 12, Teenuste kontsessioonikokkulepped

IFRS 2, muudatused Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud

IFRS 1, muudatused, Täiendavad erandid esmarakendajatele

IFRIC 15, Kinnisvara ehituslepingud

Varjatud tuletisinstrumentid - IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused, välja antud märtsis 2009

IFRIC 16, Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine

IFRIC 17, Mitterahaliste varade üleandmine omanikele

IFRIC 18, Klientide poolt üleantavad varad

IAS 27, Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded, muudetud jaanuaris 2008

IFRS 3, Äriühendused, muudetud jaanuaris 2008

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>01.03.11</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

IFRS 5 "Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad" muudatus (ja kaasnevad muudatused IFRS 1-s)

„Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid“ - IAS 39 muudatus

IFRS 1 "Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine", muudetud detsembris 2008

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mis on välja antud ja muutuvad kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2011 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ osa 1: klassifitseerimine ja mõõtmine, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). IFRS 9 asendab IAS 39 need osad, mis käsitlevad finantsvarade klassifitseerimist ja mõõtmist. Peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kahest mõõtmiskategooriast - varad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses, ja varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Otsus tehakse vara esmasel arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsinstrumentide haldamisel ning instrumendi lepinguliste rahavoogude omadustest.
- Instrumenti kajastatakse pärast arvelevõtmist korrigeeritud soetusmaksumuses ainult juhul, kui on tegemist võlainstrumendiga ja (i) ettevõtte ärimudeli eesmärk on hoida vara, et saada temast tulenevaid lepingulisi rahavoogusid ning (ii) vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid, s.t. tal on „laenu baasomadused“. Kõik muud võlainstrumendid kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Kõik omakapitaliinstrumendid tuleb pärast arvelevõtmist kajastada õiglasel väärtuses. Omakapitaliinstrumendid, mida hoitakse kauplemisesmärgil, kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kõikide muude omakapitaliinstrumentide puhul võib arvelevõtmise hetkel teha mittetühistatava valiku kajastada realiseerimata ja realiseeritud kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutustest kasumiaruande asemel läbi muu koondkasumiaruande. Õiglase väärtuse muutusi ei hakata ümberklassifitseerima läbi kasumiaruande. Selle valiku võib teha instrumendipõhiselt. Dividendid kajastatakse läbi kasumiaruande, tingimusel et nad kujutavad endast investeringult saadavat tulu.
- Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamine muudatus on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

Kontsern hindab standardi põhimõtteid, mõjusid kontsernile ja kontserni poolt selle rakendamise ajastust.

„Muudatused IFRS-des“, välja antud mais 2010-(rakendumiskuupäevad on erinevad standardite lõikes; enamus muudatusi rakenduvad 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatused ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).-Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: IFRS 1 on muudetud (i) lubamaks eelmise raamatupidamistava järgset bilansilist maksumust kasutada materiaalse või immateriaalse põhivara tuletatud soetusmaksumusema, juhul, kui seda vara kasutati äritegevuses, mille tulud on reguleeritud, (ii) lubamaks sündmusest tulenevat ümberhindlust kasutada materiaalse põhivara tuletatud soetusmaksumusena ka juhul, kui ümberhindlus toimub esimeses IFRS-de kohaselt koostatud raamatupidamisaruandes hõlmatud perioodi jooksul ja (iii) nõudmaks esmarakendajalt selgitusi muutuste kohta arvestuspõhimõtetes või IFRS 1 vabastustes, mis on muutunud esimese IFRS vahearuande ja esimese IFRS raamatupidamise aruande vahel; IFRS 3 on muudetud (i) nõudmaks, et sellised vähemusosalused, millel ei ole kehtivat osalust või mis ei anna omanikule õigust likvideerimise korral saada proportsionaalset osa ettevõtte netovaradest, tuleb kajastada õiglasel väärtuses (v.a juhul, kui mingi muu IFRS standard nõuab muud mõõtmise alust), (ii) andmaks

juhiseid omandatava ettevõtte aktsiapõhiste maksete kajastamiseks, kui neid äriühenduse tulemusena ei asendatud või asendati vabatahtlikult ja (iii) selgitamaks, et muudatusi tingimuslikes tasudes, mis tekkisid enne muudetud IFRS 3 (välja antud jaanuaris 2008) rakendumiskuupäeva toimunud äriühendustest, kajastatakse lähtuvalt eelmises IFRS 3 versioonis kehtinud juhiste; IFRS 7 on muudetud, selgitamaks teatud avalikustamise nõudeid, peamiselt (i) lisades selgesõnalise rõhuasetuse kvalitatiivse ja kvantitatiivse info seostamise kohta finantsriskide olemuse ja ulatuse avalikustamisel, (ii) eemaldades nõude avalikustada selliste finantsvarade bilansiline väärtus, mille tähtaeg on muudetud ja mis oleks muidu ületähtaegsed või mille väärtus oleks langenud, (iii) asendades tagatise õiglase väärtuse avalikustamise nõude üldisema nõudega avalikustada selle finantsmõju ja (iv) selgitades, et ettevõtte peab avalikustama ülevõetud tagatiste mahu bilansipäeva seisuga, mitte mahu aruandeperioodi jooksul; IAS 1 on muudetud selgitamaks, et omakapitali aruande komponentideks on kasum või kahjum, muu koondkasum, aruandeperioodi koondkasum ja tehingud omanikega ning et muu koondkasumi komponentide detailsem analüüs võib olla esitatud lisades; IAS 27 on muudetud, selgitamaks üleminekureegleid IAS 21, 28 ja 31 muudatustele, mis tekkisid muudetud IAS 27 (muudetud jaanuaris 2008) vastuvõtmisel; IAS 34 on muudetud, lisamaks täiendavaid näiteid olulistest sündmustest ja tehingutest, mida tuleb avalikustada lühendatud vahearuandes, sh. ümberklassifitseerimised õiglase väärtuse hierarhias, muudatused finantsvarade klassifitseerimises või muudatused äri- või majanduskeskkonnas, mis mõjutavad ettevõtte finantsinstrumentide õiglasi väärtusi; ja IFRIC 13 on muudetud, selgitamaks boonuspunktide õiglase väärtuse mõõtmist.

Need standardid, tõlgendused ja muudatused ei mõjuta Kontserni finantsaruannet

Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mis veel ei kehti ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt ning millel eeldatavasti ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele

Standardi IAS 24, Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine muudatus, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IFRIC 19, Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRIC 14 muudatus, Minimaalse rahastamismäärade ettemaksed (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 1 muudatus, Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);

Märkimisõiguste emissioonide klassifitseerimine, IAS 32 muudatus, välja antud oktoobris 2009 (rakendub 1. veebruaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Avalikustatav informatsioon -finantsvarade ülekanndmised, IFRS 7 muudatus (rakendub 1. juulil 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Edasilükkunud tulumaks: alusvarade maksumuse katmine“ - IAS 12 muudatus (rakendub 1. jaanuaril 2012 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

„Ränk hüperinflatsioon ja fikseeritud kuupäevade eemaldamine esmarakendajate jaoks“ -IFRS 1 muudatus (rakendub 1. juulil 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialiaid/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>01.03.11</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

Valuutarisk on kontserni risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Kontserni rahalised vahendid ja varad on määratud Eesti kroonides. Kontserni kohustused on määratud Eesti kroonides ja eurodes. Kuna alates 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro (ametlik üleminekukurss 15,6466 EEK/EUR) mis asendas Eesti krooni, sellest tulenevalt ei ole valuutarisk enam aktuaalne

(ii) Hinnarisk

Ettevõtte on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade riskile. Ettevõtte 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 7% 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 mittekanvaks. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2010 on 135 tuhat Eesti krooni/9 tuhat eurot. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2009 on 261 tuhat Eesti krooni/16 tuhat eurot.

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2011. aastal, planeerib Kontsern osaliselt võõrandada Kontsernile kuuluvat kinnisvara või võtta laenu AS-lt Trigon Capital. Aastaruande koostamise hetkeks on sõlmitud kokkulepe Trigon Capital AS-ga, mille kohaselt Trigon Capital AS finantseerib vajadusel Kontserni laenu abil.

	tuh EEK 31.12.2010		tuh EEK 31.12.2009		tuh EUR 31.12.2010		tuh EUR 31.12.2009	
	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Alla 1 aasta	2-5 aastat
Laenud	537	4 073	2 227	1 939	34	260	142	124
Võlad ja ettemaksed	259	0	111	0	17	0	7	0
KOKKU	796	4 073	2 338	1 939	51	260	149	124

2010. aastal finantseeris Kontsern kulutusi lühiajalise laenu abil emaettevõtjalt, mille tagasimaksetähtaeg on 2011. aastal.

3.2 Omakapitali riski juhtimine

Kontserni eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmise, võib Kontsern muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi osasid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Kontsern kavatseb hoida kuni kinnisvara arenduse alguseni olemasolevat kapitalistruktuuri. Kontserni omanikud ega juhatuse ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Arenduse perioodiks planeerib Kontsern kaasata võörkapitali 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 2010 ja 31. detsember 2009.

3.4 Jätakuva finants- ja majanduskriisi mõju

2010. aastal mõjutas kinnisvarasektorit jätkuvalt ülemaailmne finants- ja majanduskriis. Suuresti tänu ekspordile pöördus maailmamajandus aasta lõpus siiski tõusule ning 2010. aastal näitas positiivseid kasvunumbreid ka Eesti majandus.

Majanduskasvu mõju kinnisvarasektorile ilmneb tavaliselt mõniajase hilinemisega. Siiski on juba täna märgata klientide suurenenud nõudlust kvaliteetsete lao- ja tootmispindade järele. Ootame 2011. aastal Eesti kinnisvaraturul taas aktiivsemat tegevust tööstuspindade arendamisel eelkõige ekspordivate tootmisettevõtete jaoks.

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

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

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

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja 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 ja kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega (lisa 5) ning võimega laenukohustusi õigeaegselt täita.

5 Kinnisvarainvesteeringud

	tuh EEK	tuh EUR
Seisuga 31.12.2008	124 280	7 943
Kahjum õiglase väärtuse muutusest 2009	-59 080	-3 776
Seisuga 31.12.2009	65 200	4 167
Seisuga 31.12.2010	65 200	4 167

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

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

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2010. aastal müügitulu 427 tuhat krooni/27 tuhat eurot ja 2009. aastal müügitulu 625 tuhat krooni/40 tuhat eurot. Kehtivate rendilepingute alusel on renditulu mittekatkestatavate kasutusrendilepingutega tulevikus seotud maksetelt 193 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot (31. detsember 2009: 173 tuhat Eesti krooni/11 tuhat eurot). Kõik kasutusrendilepingud on lõpetatavad aasta jooksul.

Kinnisvarainvesteeringud hinnati 2010. ja 2009. majandusaasta lõpu seisuga sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International. Seisuga 31.12.2009 saadi hindamise tulemusena kinnisvarainvesteeringute õiglaseks väärtuseks 65 200 tuhat krooni / 4 167 tuhat eurot. Hindamine viidi läbi tuginedes diskonteeritud rahavoogude (DCF) meetodile. Kuigi turuolukord on üldiselt paranenud, jäi kinnisvaraturg 2010 aasta jooksul endiselt väga ebalikviidseks. Muutused

rendi- ja ehitushindades olid prognoosimatud ja raskesti määratletavad. Vastavalt hetke turuolukorrale soovib Colliers International, et parim õiglase väärtuse hinnang seisuga 31.12.2010 on sama hinnang, mida kasutati 31.12.2009 seisuga - s.o. 65 200 tuhat krooni / 4 167 tuhat Eurot.

Toetamaks Colliers Internationali eksperthinnangut, on ettevõtte juhtkond 31.12.2010 seisuga läbi viinud enda DCF analüüsi, veendumaks, et projekti õiglane väärtus pole muutunud. Juhtkonna poolt läbi viidud DCF analüüs 31.12.2010 seisuga kinnitab, et kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on tasemel 65 200 tuhat krooni / 4 167 tuhat Eurot. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel on ettevõtte lähtunud kinnisvarainvesteeringu parimast kasutusest, milleks on juhtkond hinnanud laopindade arenduse, ja turutingimustest lähtuvatest sisenditest (rendihinnad, ehituskulud, vakantsusmäärad, diskontomäärad jne).

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: renditulu kasv aastas 0-3,5% (2011 0%, 2012 2%, 2013-2016 3%, 2017-2018 3,5%), ehituskulude kasv aastas 0-5% (2011 0%, 2012 1%, 2013 1,5%, 2014 3,5%, 2015 4,5%, 2016 4,5%, 2017-2018 5%), väljarenditavate pindade vakants peale stabiliseerumist 7,5%, diskontomäär arendusfaasis 15,3% ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 11,6%. Seisuga 31.12.2009 olid hindamise eeldused järgmised: renditulu kasv aastas 0-3,5% (2010 0%, 2011 2%, 2012-2015 3%, 2016-2017 3,5%), ehituskulude kasv aastas 0-5% (2010 0%, 2011 1%, 2012 1,5%, 2013 3,5%, 2014 4,5%, 2015 4,5%, 2016-2017 5%), väljarenditavate pindade vakants peale stabiliseerumist 7,5%, diskontomäär arendusfaasis 15,3% ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 11,6%. Kasutati keskmisi ehitus ja rendihindasid antud piirkonnas. Seisuga 31.12.2010 kasutati 7,5 % kõrgemat rendimäära ja 9,5% kõrgemat ehitushinda kui 31.12.2009. Kogu planeeritava arenduse renditava pinna ulatus on 150 300 ruutmeetrit, millest 100% on plaanis arendada laopindadeks. Kuna tegemist on väga mahuka arendusega, on see oluline risk kinnisvarainvesteeringu hinnangule. Esimesed pinnad planeeritakse rendile anda 2013 aastal (31.12.2009: 2012). Hinnang on tehtud kasutades 8 aasta tehtud ja planeeritud kulutusi aastatel 2011-2018 (31.12.2009: 2010-2017). Sensitiivsus hinnangu eeldustele on järgnev:

	Mõju seisuga 31.12.2010		Mõju seisuga 31.12.2009	
	tuh EEK	tuh EUR	tuh EEK	tuh EUR
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1 pp võrra	-8 625	-551	-8 152	-521
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1 pp võrra	9 313	595	8 796	562
Rendihindade kasv 10%	67 127	4 290	62 446	3 991
Rendihindade langus 10%	-65 200	-4 167	-62 446	-3 991
Ehituskulud kasv 10% võrra	-54 020	-3 453	-49 323	-3 152
Ehituskulude langus 10% võrra	54 020	3 453	49 323	3 152
Vakantsuse langus 1pp võrra (6,5%)	6 330	405	5 889	376
Vakantsuse tõus 1pp võrra (8,5%)	-6 330	-405	-5 889	-376

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.

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. Antud mudeli põhjal leitud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus sõltub olulisel määral sellest, et projekt õnnestub ellu viia ja selleks sobiv finantseering leida vastavalt hindamismudelile toodud eeldustele ja ajakavale.

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

väärtus seisuga 31. detsember 2010 oli 65 200 tuhat krooni/4 167 tuhat eurot ja seisuga 31. detsember 2009 65 200 tuhat krooni/4 167 tuhat eurot.

6 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2010:

tuh EEK	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	1 762	392	1 370
Laenud seotud osapooltelt	2 189	106	2 083
KOKKU	3 951	498	3 453
tuh EUR	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	113	25	88
Laenud seotud osapooltelt	140	7	133
KOKKU	253	32	221

Seisuga 31.12.2009:

tuh EEK	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	2 154	392	1 762
Laenud seotud osapooltelt	1 679	1 679	0
KOKKU	3 833	2 071	1 762
tuh EUR	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	138	25	113
Laenud seotud osapooltelt	107	107	0
KOKKU	245	132	113

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 65 200 tuhat krooni/4 167 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2010 ja 65 200 tuhat krooni/4 167 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2009. Laenu õiglane väärtus arvestades intressi 7% aastas on 1 281 tuhat krooni/82 tuhat eurot. Lisaks on pikaajalise laenu all kajastatud laenud summas 2 083 tuhat krooni/133 tuhat krooni intressiga 7% ja tagasimaksetähtajaga 31.12.2012.

Seisuga 31. detsember 2010 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud maa järelmaksu lühiajaline osa summas 392 tuhat krooni/25 tuhat eurot ning laen summas 106 tuhat Eesti krooni/7 tuhat eurot tagasimaksetähtajaga 31. detsembril 2011 (Lisa 13)

Seisuga 31. detsember 2010 on pikaajalise laenukohustuse all laen emattevõttelt summas 2 083 tuhat krooni/133 tuhat eurot tagasimaksetähtajaga 31. detsember 2012 ja intressiga 7 % aastas (Lisa 13).

Seisuga 31. detsember 2009 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud laenud summas 646 tuhat Eesti krooni/41 tuhat eurot ja 1 033 tuhat Eesti krooni/66 tuhat krooni tagasimaksetähtaegadega vastavalt 31. detsembril 2010. Laenud on antud euros ja neilt makstakse intressi 7% aastas.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenuitingimusi rikutud.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L. P.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

7 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EEK	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2009	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo seisuga 31.12.2010	4 499 061	44 990 610	2 875 424

AS Trigon Property Development aktsiakapital on 44 990 610 krooni/2 875 424 eurot. Aktsiakapital koosneb aktsionäride poolt heaks kiidetud, emiteeritud ja täielikult makstud 4 499 061 lihtaktsiast nimiväärtusega 10 krooni/0,64 eurot. Põhikirjas fikseeritud maksimaalne aktsiakapital on 177 480 800 krooni/11 343 090 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 oli 8 097 tuhat Eesti krooni/517 tuhat eurot (31. detsember 2009 oli 8 490 tuhat Eesti krooni/543 tuhat eurot). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 6 397 tuhat Eesti krooni/409 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 700 tuhat Eesti krooni/109 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2009 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 6 707 tuhat Eesti krooni/429 tuhat eurot ja kaasnev tulumaksu summa olnud 1 783 tuhat Eesti krooni/114 tuhat eurot.

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

- Trigon Wood OÜ 2 675 752 aktsiaga ehk 59,47% (2009: 59,62%)
- ING Luxembourg S.A. 441 468 aktsiaga ehk 9,81% (2009: 10,11%)

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

8 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

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

9 Üldhalduskulud

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10 Tulu aktsia kohta

Tava puhaskahjum aktsia kohta on arvutatud lähtuvalt aruandeperioodi puhaskahjumist ning aktsiate arvust.

	EEK	EEK	EUR	EUR
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,09	-13,25	-0,01	-0,85
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,09	-13,25	-0,01	-0,85
Aktsia raamatupidamisväärtus	13,59	13,67	0,87	0,87
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-89,52	-0,52	-89,52	-0,52
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil	7,82	6,88	0,50	0,44

Tava puhaskahjum aktsia kohta on leitud puhaskahjumi ja aktsiate arvu jagatisena.

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

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

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

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

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

11 Tütarettevõtte

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

12 Segmentide aruanne

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

Kontserni müügitulu klientide lõikes:

	2010			2009		
	tuh EEK	tuh EUR	%	tuh EEK	tuh EUR	%
Klient A	195	12	46%	315	20	50%
Klient B	76	5	18%	136	9	22%
Klient C	120	8	28%	120	8	19%
Klient D	36	2	8%	54	3	9%
KOKKU	427	27	100%	625	40	100%

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/Initials L. R.
Kuupäev/date 01.03.11
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

13 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development kontserni ettevõtete juhtkonnad, juhatused ja nõukogud ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Suuremad OÜ Trigon Wood osanikud pärast restruktureerimist: AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (15,52%), BCB Baltic AB (14,07%), Hermitage Eesti OÜ (11,94%), Thominvest Oy (11,94%) ja Assetman Oy (11,94%).

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

Kontsern sai 2010. aastal laenusid emaettevõttelt 404 tuhande Eesti krooni/26 tuhande euro eest. Antud laenud kuuluvad tasumisele 2012. aasta lõpus. Seisuga 31. detsember 2010 on laenudelt arvestatud intress 182 tuhat Eesti krooni/12 tuhat eurot.

Kontsern sai 2009. aastal laenusid emaettevõttelt 1 679 tuhande Eesti krooni/107 tuhande euro eest. Antud laenud kuuluvad tasumisele 2010. aasta lõpus. Seisuga 31. detsember 2009 on laenudelt arvestatud intress 45 tuhat Eesti krooni/3 tuhat eurot.

Lisaks sai kontsern 2010 a. laenu seotud ettevõttelt 106 tuhat krooni/7 tuhat eurot tagasimaksetähtajaga 31.12.2011 (Lisa 6).

14 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2010 ületasid Kontserni lühiajalised kohustused käibevara 622 tuhande Eesti krooni/40 euro võrra. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Kontserni majandusraskusi 2011. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused. Trigon Capital AS-ga sõlmitud kokkuleppe kohaselt on viimane valmis majandusraskuste korral Kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid Kontserni majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

15 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Trigon Property Development arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

16 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaettevõtja kohta

Emaettevõtte kohta esitatava finantsinformatsioonina on toodud eraldiseisvad põhjaruanded, mille avalikustamine konsolideeritud aastaaruande lisades on nõutud EV raamatupidamise seadusega. Emaettevõtte konsolideerimata aruannete koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid,

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialid/initials <u>L. P.</u>
Kuupäev/date <u>01.03.11</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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).

Finantsseisundi aruanne

	tuh EEK 31.12.2010	tuh EEK 31.12.2009	tuh EUR 31.12.2010	tuh EUR 31.12.2009
Raha	104	15	7	1
Nõuded ja ettemaksud	0	136	0	9
Käibevara kokku	104	151	7	10
Tütarettevõtjate osad	62 093	62 093	3 968	3 968
Põhivara kokku	62 093	62 093	3 968	3 968
AKTIVA KOKKU	62 197	62 244	3 975	3 978
Laenukohustused	0	646	0	41
Võlad ja ettemaksed	142	81	9	5
Lühiajalised kohustused kokku	142	727	9	46
Pikaajalised laenukohustused	831	0	53	0
Pikaajalised kohustused kokku	831	0	53	0
Kohustused kokku	973	727	62	46
Aktsiakapital nimiväärtuses	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurs	3 537	3 537	226	226
Kohustuslik reservkapital	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum	8 197	8 490	524	543
Omakapital kokku	61 224	61 517	3 913	3 932
PASSIVA KOKKU	62 197	62 244	3 975	3 978

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Koondkasumiaruanne

	tuh EEK 2010	tuh EEK 2009	tuh EUR 2010	tuh EUR 2009
Üldhalduskulud	-239	-246	-15	-16
Kahjum tütarettevõtjast	0	-65 963	0	-4216
Neto finantskulu	-55	-35	-4	-2
PERIOODI PUHASKAHJUM	-294	-66 244	-19	-4 234
PERIOODI KOONDKAHJUM	-294	-66 244	-19	-4 234

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials L.P.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	tuh EEK 2010	tuh EEK 2009	tuh EUR 2010	tuh EUR 2009
Äritegevuse rahavood				
<i>Perioodi puhaskahjum</i>	-294	-66 244	-19	-4 234
<u>Korrigeerimised:</u>				
Intressikulu	55	35	4	2
Kahjum tütarettevõtjast	0	65 963	0	4 216
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	136	204	9	13
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7	-70	0	-4
Põhitegevuses kasutatud raha	-96	-112	-6	-7
Makstud intressid	0	-35	0	-2
Äritegevuse rahavood kokku	-96	-147	-6	-9
Finantseerimistegevuse rahavood				
Saadud laenud	185	646	12	41
Laenude tagasimaksmine	0	-485	0	-31
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	185	161	12	10
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	89	14	6	1
 RAHA ALGJÄÄK	 15	 1	 1	 0
RAHA LÖPPJÄÄK	104	15	7	1

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.F.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

tuh EEK	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
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 aktsiakapital seisuga 31.12.2008					121 139
2009. aasta koondkahjum	0	0	0	-66 244	-66 244
Saldo 31.12.2009	44 991	3 537	4 499	8 490	61 517
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-62 093
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					62 093
Korrigeeritud konsolideerimata aktsiakapital seisuga 31.12.2009					61 517
2010. aasta koondkahjum	0	0	0	-294	-294
Saldo 31.12.2010	44 991	3 537	4 499	8 196	61 223
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-62 093
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					61 994
Korrigeeritud konsolideerimata aktsiakapital seisuga 31.12.2010					61 124

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 01.03.11
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

tuh EUR	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
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					7 761
Korrigeeritud konsolideerimata aktsiakapital seisuga 31.12.2008					7 742
2009. aasta koondkahjum	0	0	0	-4 234	-4 234
Saldo 31.12.2009	2 875	226	288	542	3 931
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-3 968
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					3 968
Korrigeeritud konsolideerimata aktsiakapital seisuga 31.12.2009					3 931
2010. aasta koondkahjum	0	0	0	-19	-19
Saldo 31.12.2010	2 875	226	288	523	3 912
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-3 968
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					3 963
Korrigeeritud konsolideerimata aktsiakapital seisuga 31.12.2010					3 907

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 01.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Trigon Property Development aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2010, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus 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 raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte varade mahust 99,8% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Ago Vilu
Vandeaudiitor nr 325

A handwritten signature in black ink, featuring a prominent 'L' and 'P' followed by several loops and a final flourish.

Lauri Past
Vandeaudiitor nr 567

1. märts 2011

Kahjumi katmise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2010. aasta puhaskahjum summas 393 tuhat Eesti krooni/25 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.



Aivar Kemp

Juhatuse liige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2010. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2010. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu audiitori aruandest ning kahjumi katmise ettepanekust.

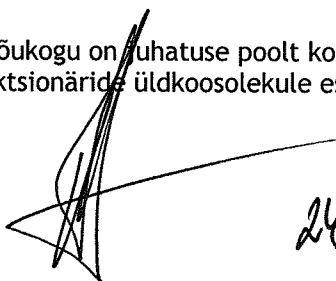


01.03.2011

Aivar Kemp

Juhatus liige

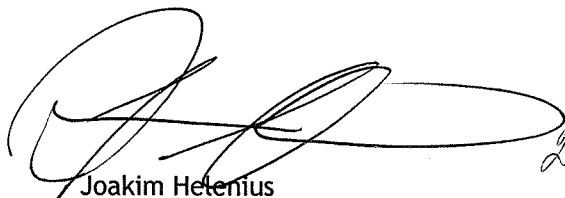
Nõukogu on juhatus poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande läbi vaadanud ning aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



24.05.11

Ülo Adamson

Nõukogu liige



Joakim Helenius

28.04.11

Nõukogu liige



Heiti Riisberg

28.04.2011

Nõukogu liige