

Majandusaasta
aruanne
2011

Majandusaasta algus:	1.1.2011
Majandusaasta lõpp:	31.12.2011
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Viru väljak 2 10111 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS	3
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	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	19
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	21
5 Kinnisvarainvesteeringud	21
6 Laenukohustused	23
7 Võlad ja ettemaksed	23
8 Omakapital	24
9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud.....	24
10 Üldhalduskulud	24
11 Kahjum aktsia kohta	25
12 Tütarettevõtte	25
13 Segmentide aruanne	25
14 Tehingud seotud osapooltega	25
15 Tingimuslikud kohustused.....	26
16 Kontserni majandustegevuse jätkuvus.....	26
17 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaettevõtja kohta.....	26
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE.....	31
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	33
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2011. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA	
ARUANDELE	34
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	35

Lühiiseloostus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõtte.

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 59,62% aktsiatega esindatud häälest. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on täna AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), SEB Soome kliendid (10.96%), Hermitage Eesti OÜ (12.64%) ja Thominvest Oy (11,94%).

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 9 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.
2. lehekülgedel 10 kuni 30 esitatud AS Trigon Property Development 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
3. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Kontsern on jätkuvalt tegutsev.

 27.04.2012

Aivar Kemp

Juhatus liige

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2011 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.

Juhtimine

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

Grupi struktuur

Tütarettevõtja osad

		Osalus 31.12.2011	Osalus 31.12.2010
Asukohamaa			
OÜ VN Niidu Kinnisvara	Eesti	100%	100%

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

Finantssuhtarvud

	EUR 2011	EUR 2010
Bilanss		
Koguvarad	2 440 010	4 175 656
Koguvarade puhasrentaablus	-71,41%	-0,60%
Omakapital	2 164 025	3 906 557
Omakapitali puhasrentaablus	-80,52%	-0,64%
Võlakordaja	11,31%	6,44%
Aksia 31.12	2011	2010
Aksia sulgemishind	0,290	0,50
Puhaskasum aksia kohta	-0,38731	-0,00559
Hind-tulu (PE) suhtarv	-0,75	-89,51
Aksia raamatupidamisväärtus	0,48	0,87
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,60	0,58
Turukapitalisatsioon	1 304 728	2 249 531

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad
Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital
Võlakordaja = kohustused / koguvarad
Puhaskasum aksia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

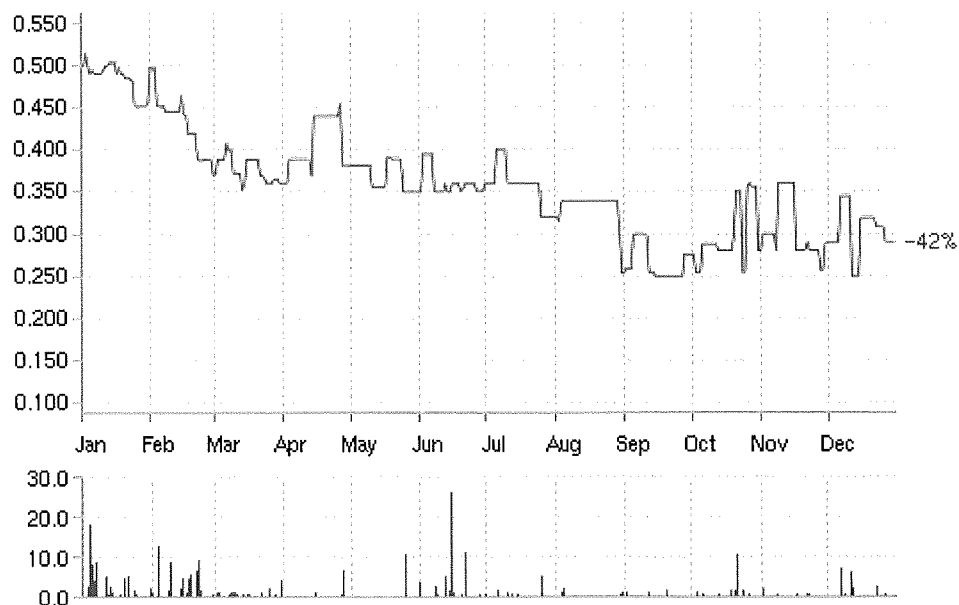
Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum aktsia kohta
 Aktsia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv
 Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus
 Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv

Aktsia

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

2010. aasta lõpus 0,5 eurot maksnud aktsia sulgus 2011. aasta detsembri lõpus 0,29 euro juures kahanedes aastaga 42%. 2011. aastal kaubeldi 709 707 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 264 494 eurot.

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2011. kuni 31.12.2011:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2011.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	91	17,64%	2 858	0,06%
100-999	190	36,82%	67 196	1,49%
1 000-9 999	205	39,73%	503 081	11,18%
10 000-99 999	24	4,65%	554 174	12,32%
100 000-999 999	5	0,97%	689 560	15,33%
1 000 000-9 999 999	1	0,19%	2 682 192	59,62%
KOKKU	516	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2011.

OÜ TRIGON WOOD	2 682 192	59,62%
ING LUXEMBOURG S.A.	173 350	3,85%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	169 860	3,78%
OÜ SUUR SAMM	125 160	2,78%
Central Securities Depository of Lithuania	112 140	2,49%
SWEDBANK AB / UAB PRUDENTIS	109 050	2,42%
E.N.Co Holdings OÜ	52 327	1,16%
TOIVO KULDMÄE	49 231	1,09%

Personal

AS-is Trigon Property Development töötas seisuga 31.12.2011 1 inimene ja seisuga 31.12.2010 ei töötanud ühtegi inimest. Tööjõukulud kokku olid 2011. aastal 2 613 eurot.

Riskid

Intressimäärade risk

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

Majanduskeskkonna risk

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

Õiglane väärtus

Sularaha, debitorsete võlgnevuste, lühiajaliste laenude ja võlakohustuste õiglasel väärtusel ei erine oluliselt nende raamatupidamisväärtusest. Pikaajaliste laenude ja võlakohustuste õiglane väärtus on välja toodud lisas 6.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

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

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

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

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

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

Punkt 1.3.1

Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

29.06.2011 aktsionäride üldkoosoleku juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Aivar Kempit, kuna juhatajal on parim ülevaade äriühingu tegevusest ning koosoleku juhatamine igapäevase tegevjuhi poolt on kõige sujuvam.

Punkt 1.3.2

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

29.06.2011 toimunud korralisel üldkoosolekul osales juhatuse liige ning üks nõukogu liige. Koosolekul ei osalenud ülejäänud kaks nõukogu liiget ega audiitor. Nõukogu leidis, et esindatus ühe liikme näol on piisav ning koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatuse ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatuse või nõukogu liige ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari.

Punkt 1.3.3

Emitent teeb vastavate sidevahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).

Emitent ei teinud üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks sidevahendite abil, kuna selleks puuduvad tehnilised võimalused ja see oleks olnud emitendile liiga kulukas.

Punkt 1.3.4

Kasumi jaotamist arutatakse üldkoosolekul eraldiseisva teemana ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus.

2011.a. korralisel üldkoosolekul otsustati aastaaruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ühise päevakorrapunkti all, kuid arutati üldkoosolekul eraldi, sh väljendus otsus eraldiseisvalt.

Punkt 2.2.1

Juhatusel on rohkem kui üks liige, juhatuse liikmega sõlmitakse ametileping

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

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

Punkt 2.2.3

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

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

Punkt 2.2.7

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

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

Punkt 3.2.2

Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud

Nõukogu liikmeid ei saa pidada sõltumatuks Tava mõttes. Ülo Adamson ja Joakim Johan Helenius on emitenti kontrolliva aktsionäri OÜ Trigon Wood juhatuse liikmed ning kõik kolm nõukogu liiget kuuluvad OÜ Trigon Wood aktsionäri AS Trigon Capital grupi ettevõtete juhtorganitesse. Kuna nõukogu koosseis ei vasta Tavas sätestatud sõltumatuse nõuetele, võib emitent kaaluda nõukogu koosseisu muutmist. Samas on emitent veendunud, et eelpool nimetatud isikute kogemused ja teadmised tagavad emitendi efektiivse juhtimise ja arvestavad seega igakülselt 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 tähtpäeval.

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 piirdutakse eelnevalt avalikustatud infoga. Emitent ei pea vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Punkt 6.1.1

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

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

Punkt 6.2.1

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

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

Kõikides muudes küsimustes vastab emitendi tegevus Tavas kehtestatud nõuetele.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2011	31.12.2010
Raha	12 492	7 804
Nõuded ja ettemaksed	2 518	812
Käibevara kokku	15 010	8 616
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 5)	2 425 000	4 167 039
Põhivara kokku	2 425 000	4 167 039
AKTIVA KOKKU	2 440 010	4 175 656
Laenukohustused (lisa 6)	25 032	31 806
Võlad ja ettemaksed (lisa 7)	55 244	16 553
Lühiajalised kohustused kokku	80 276	48 359
Pikaajalised laenukohustused (lisa 6)	195 709	220 740
Pikaajalised kohustused kokku	195 709	220 740
Kohustused kokku	275 985	269 099
Aktsiakapital nimiväärtuses (lisa 8)	2 699 437	2 875 424
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum	-1 049 010	517 535
Omakapital kokku	2 164 025	3 906 557
PASSIVA KOKKU	2 440 010	4 175 656

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 14-30 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials L.P.
 Kuupäev/date 27.04.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR	2011	2010
Renditulu (lisa 5)	22 480	27 290
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 9)	-14 479	-24 874
Brutokasum	8 001	2 416
Üldhalduskulud (lisa 10)	-26 689	-16 260
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberrhindlusest (lisa 5)	-1 712 039	0
Ärikahjum	-1 730 727	-13 844
Finantskulu	-11 805	-11 288
PERIOODI PUHASKAHJUM	-1 742 532	-25 132
PERIOODI KOONDKAHJUM	-1 742 532	-25 132
Tava puhaskahjum aktsia kohta	-0,38731	-0,00559
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,38731	-0,00559

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 14-30 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P
Kuupäev/date 27.04.12
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR	2011	2010
Äritegevuse rahavood		
Perioodi puhaskahjum	-1 742 532	-25 132
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	1 712 039	0
Intressikulu	11 805	11 288
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 706	11 339
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 7)	29 392	683
Põhitegevuses kasutatud raha	8 998	-1 822
Makstud intressid	-2 503	-2 503
Äritegevuse rahavood kokku	6 495	-4 325
Investeeringustegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 5)	30 000	0
Investeeringustegevuse rahavood kokku	30 000	0
Finantseeringustegevuse rahavood		
Saadud laenud (lisa 6)	3 500	32 605
Laenude tagasimaksmine (lisa 6)	-35 307	-25 032
Finantseeringustegevuse rahavood kokku	-31 807	7 573
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	4 688	3 248
 RAHA ALGJÄÄK	 7 804	 4 556
RAHA LÖPPJÄÄK	12 492	7 804

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 14-30 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 27.04.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	2 875 424	226 056	287 542	542 667	3 931 689
2010. aasta koondkahjum	0	0	0	-25 132	-25 132
Saldo 31.12.2010	2 875 424	226 056	287 542	517 535	3 906 557
Aktsiakapitali konverteerimine	-175 987	0	0	175 987	0
2011. a koondkahjum	0	0	0	-1 742 532	-1 742 532
Saldo 31.12.2011	2 699 437	226 056	287 542	-1 049 010	2 164 025

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

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 14-30 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>27.04.12</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

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

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 27. aprillil 2012 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 2011. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud aruande esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

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

2 Arvestuspõhimõtted

Konsolideeritud raamatupidamisaruannetes rakendatud peamised arvestuspõhimõtted on lahtiseletatud allolevates lisades. Kasutatud arvestuspõhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kõigil aruandes näidatud aastatel, kui pole deklareeritud teisiti.

2.1 Koostamise alused

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse 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 mitmete 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.

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialiaid/initials <u>h.p.</u>
Kuupäev/date <u>27.04.12</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on kontserni arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on emaettevõtte ja Eestis asuvad tütarettevõtted teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

2.3 Konsolideerimis põhimõtted ja tütarettevõtete kajastamine

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

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

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

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

Lisainformatsioon tütarettevõtte kohta on toodud 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 korigeeritud soetusmaksumuses.

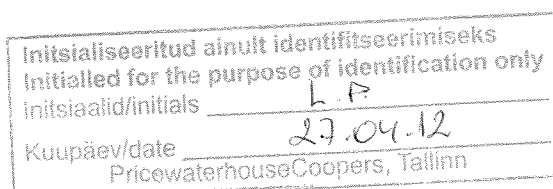
2.5 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande,
- laenud ja nõuded,
- müügiotel finantsvarad ja
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad.

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



Mõõtmine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasel 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 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 võimetus täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

Finantskohustused

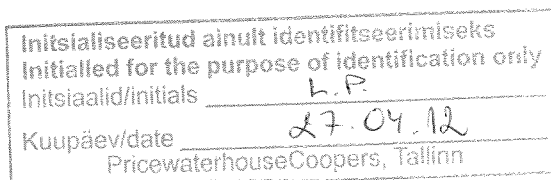
Kõik Kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“. Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja või juhtkonna poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kulu/tulu kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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

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

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

2.7 Kapitali- ja kasutusrent

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

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

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis juhul kui Kontsernil on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, on tõenäoline, et selle kohustuse täitmine nõuab 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 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 õiglases väärtuses, mis ei sisalda käibemaksu, hinnavähendusi ja soodustusi.

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

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

2.11 Rahavoogude aruanne

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

2.12 Kohustuslik reservkapital

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

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

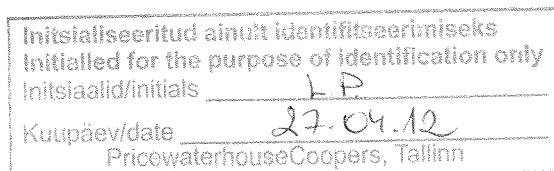
2.13 Puhaskasum aktsia kohta

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

2.14 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 27.04.2012 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Mitte-korrigeeriva iseloomuga sündmused ning sündmused, mis omavad olulist mõju järgmise finantsaasta tulemusele, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

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



Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2011 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 01.01.2012 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 13 "Õiglase väärtuse määramine" (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse määramise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite.

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

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

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

(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 järeelmaks, 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. Ettevõtte raha oli seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul) Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2011 on 14 096 eurot (2010: 8 445 EUR).

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2012. 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.

	31.12.2011		31.12.2010	
	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Alla 1 aasta	2-5 aastat
Laenud	25 032	195 709	31 806	220 740
Võlad ja ettemaksed	55 243	0	16 553	0
KOKKU	80 275	195 709	48 359	220 740

3.2 Omakapitali riski juhtimine

Kontserni eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmine, võib Kontsern muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi osasid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Kontsern kavatseb hoida kuni kinnisvara arenduse alguseni olemasolevat kapitalistruktuuri. Kontserni omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Arenduse perioodiks planeerib Kontsern kaasata 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 2011 ja 31. detsember 2010.

3.4 Mõju likviidsusele

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

3.5 Õiglates väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

Globaalsete finantsturgude hiljutine volatiilsus on oluliselt mõjutanud mitmete kinnisvaraliikide turgu Eestis. Vastavalt IAS 40 võetakse õiglates 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.

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

	EUR
Seisuga 31.12.2009	4 167 039
Seisuga 31.12.2010	4 167 039
Kinnisvarainvesteeringu müük	-30 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	-1 712 039
Seisuga 31.12.2011	2 425 000

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

27.07.2011 müüdi 1000 m² suurune mõtteline osa kinnistust (1000m²/41341m²) asukohaga Niidu 9 Pärnu hinnaga 30 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2011. aasta 12 kuuga olid 14 479 eurot ja 2010 aasta samal perioodil 24 874 eurot.

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2011. aasta 12 kuuga müügitulu 22 480 eurot ja 2010. aasta 12 kuuga 27 290 eurot.

2011 aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja Colliers International poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit (2010 ja 2009 diskonteeritud rahavoogude meetod - DCF). Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute

hinnad. Võrreldavate kinnistute hinnad jäid vahemikku 15-39 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müüügihinnaks 16 EUR/m² kohta koos infrastruktuuriga. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2011 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 8 aastat, ning lahutanud saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse.

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

2010 aastal jäi kinnisvaraturg endiselt väga ebalikviidseks. Kuigi turuolukord oli üldiselt paranenud, siis muutused rendi- ja ehitushindades olid prognoosimatud ning raskesti määratletavad. Vastavalt turuolukorrale soovitas Colliers International, et parim õiglase väärtuse hinnang seisuga 31.12.2010 on sama hinnang, mida kasutati 31.12.2009 seisuga - s.o. 4 167 039 Eurot.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel 2011 aastal tugineti järgmistele eeldustele: müügitulu kasv aastas 3%, ehituskulude kasv aastas 5-10% (2012 10%, 2013-2014 5%) (seisuga 31.12.2010 olid hindamise eeldused järgmised: renditulu kasv 0-3,5%, ehituskulude kasv aastas 0-5%, väljarenditavate pindade vakants peale stabiliseerumist 7,5%), diskontomäär arendusfaasis 10,2% (2010: arendusfaasis 15,3% ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 11,6%). Kasutati keskmisi ehitus ja rendihindasid antud piirkonnas. Kogu planeeritava arenduse müüdava maa ulatus on 353 711 ruutmeetrit, millest 100% on plaanis müüa infrastruktuuriga tööstuskruntide näol. Kuna tegemist on väga mahuka arendusega, on see oluline risk kinnisvarainvesteeringu hinnangule. Esimesed krundid planeeritakse müüa 2012 aastal. Hinnang on tehtud kasutades 8 aasta tehtud ja planeeritud kulutusi aastatel 2012-2019 (2010: 2011-2018).

Sensitiivsus hinnangu eeldustele on järgnev:

EUR	Mõju 31.12.2011
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1pp võrra	-138 432
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1pp võrra	147 257
Müügitulude kasv 10%	399 864
Müügitulude langus 10%	-399 864
Ehituskulud kasv 10% võrra	-174 444
Ehituskulude langus 10% võrra	174 444

EUR	Mõju 31.12.2010
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1 pp võrra	-551 258
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1 pp võrra	595 211
Rendihindade kasv 10%	4 290 177
Rendihindade langus 10%	-4 167 039
Ehituskulud kasv 10% võrra	-3 452 536
Ehituskulude langus 10% võrra	3 452 536
Vakantsuse langus 1pp võrra (6,5%)	404 569
Vakantsuse tõus 1pp võrra (8,5%)	-404 569

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 2011 ja 31. detsember 2010 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenu tagatiseks (lisa 6). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 31. detsember 2011 seisuga 2 425 000 eurot ja 31. detsember 2010 seisuga 4 167 039 eurot.

6 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2011:

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

Seisuga 31.12.2010:

<i>EUR</i>	Kokku	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Maa järelmaks	112 642	25 032	87 610
Laenud seotud osapooltelt	139 905	6 775	133 130
KOKKU	252 547	31 807	220 740

Seisuga 31. detsember 2011 on pikaajalise laenukohustustena kajastatud maa järelmaks summas 62 579 (2010: 87 610) eurot, millelt tasutakse intressi 2 503 eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg on 2015. aasta. Laenu õiglane väärtus arvestades intressi 7% aastas on 58 198 (2010: 81 477) eurot. Lisaks on pikaajalise laenukohustuse all kajastatud laen kontserni emaettevõttelt summas 133 130 (2010: 133 130) eurot, mille tagasimaksetähtaeg on 31.12.2014 (2010: 31.12.2012).

Seisuga 31. detsember 2011 on lühiajalise laenukohustusega kajastatud maa järelmaksu lühiajaline osa summas 25 032 (2010: 25 032) eurot, tagasimaksetähtajaga 20.11.2012 (2010: 20.11.2011).

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenuutingimusi rikutud.

7 Võlad ja ettemaksed

<i>EUR</i>	31.12.2011	31.12.2010
Võlad hankijatele	3 629	219
Ettemaksed	21 000	0
Intressivõlad	20 922	11 603
Muud võlad	9 693	4 731
KOKKU	55 244	16 553

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 27.04.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

8 Omakapital

	Aktsiate arv	Aktsiakapital
	tk	EUR
Saldo seisuga 31.12.2010	4 499 061	2 875 424
Saldo seisuga 31.12.2011	4 499 061	2 699 437

AS Trigon Property Development aktsiakapital on 2 699 437 eurot. 28.09.2011 kanti äriregistrisse AS Trigon Property Development aktsiakapitali ümberarvestamine eurodesse ja sellest tulenev aktsiakapitali vähendamine vastavalt 29.06.2011 toimunud korralise aktsionäride üldkoosoleku otsustele. AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali uus suurus on 2 699 437 eurot, mis on jagatud 4 499 061 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0.60 eurot. Põhikirjas fikseeritud maksimaalne aktsiakapital on 10 797 744 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2011 oli 1 049 010 eurot. Seisuga 31. detsember 2010 oli jaotamata kasum 517 535 eurot ja dividendideks oleks olnud võimalik välja maksta 408 853 eurot ja kaasnev tulumaksu summa olnud 108 682 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2011 seisuga 516 aktsionäri (31.12.2010: 492 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2010: 59,62%)

Seisuga 31.12.2011 ja 31.12.2010 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid.

9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2011	2010
Maamaks	11 468	11 451
Hindamine	2 083	9 000
Muud kulud	928	4 423
KOKKU	14 479	24 874

10 Üldhalduskulud

EUR	2011	2010
Auditeerimiskulud	11 269	7 740
Väärtpaberi- ja börsikulud	7 858	6 623
Tööjõukulud	2 613	0
Muud kulud	4 674	1 623
Liikmemaksud	275	275
KOKKU	26 689	16 260

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 27.04.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

11 Kahjum aktsia kohta

EUR	2011	2010
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,38731	-0,00559
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,38731	-0,00559
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,48	0,87
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-0,75	-89,51
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil	0,290	0,50

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

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

12 Tütarettevõtte

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

13 Segmentide aruanne

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

Kontserni müügitulu klientide lõikes:

	2011		2010	
	EUR	%	EUR	%
Klient A	13 440	60%	12 463	46%
Klient B	3 840	17%	7 669	28%
Klient C	4 560	20%	4 857	18%
Klient D	0	0%	2 301	8%
Klient E	640	3%	0	0%
KOKKU	22 480	100%	27 290	100%

14 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.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häältest.

Käesoleva aruande koostamise hetkel on suuremad OÜ Trigon Wood omanikud AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), SEB Soome kliendid (10.96%), Hermitage Eesti OÜ (12.64%) ja Thominvest Oy (11,94%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2011 ja 2010 aastal jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

2011. aasta ja 2010. aasta 12 kuuga ei ostanud Trigon Property Development AS seotud isikutelt kaupu ja teenuseid.

Kontsern ei ole saanud 2011.aastal täiendavalt laenu emaeettevõttelt (2010.aastal saadud laenu 25 830 eurot). Seisuga 31. detsember 2011 on emaeettevõttelt saadud laene kokku 133 130 (2010: 133 130) eurot ja saadud laenudelt on arvestatud intresse bilansipäeva seisuga 20 922 (2010:11 603) eurot. 2011. aastal arvestati emaeettevõttelt saadud laenudelt intresse 9 319 (2010: 8 758) eurot.

Kontsern maksis 2011. aastal tagasi lühiajalised laenud summas 10 275 eurot ettevõttele, mida kontrollivad nõukogu liikmed.

15 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust 3 kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2011. ja 2010. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Kontserni emaeettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

16 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2011 ületasid Kontserni lühiajalised kohustused käibevara 65 266 euro võrra. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Kontserni majandusraskusi 2012. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused. Trigon Capital AS-ga sõlmitud kokkuleppe kohaselt on viimane valmis majandusraskuste korral Kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid Kontserni majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

17 Täiendav avalikustatav informatsioon Grupi emaeettevõtja kohta

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialiaid/Initials <u>L. A</u>
Kuupäev/date <u>27.04.12</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2011	31.12.2010
Raha	2 086	6 635
Nõuded ja ettemaksed	912	2
Käibevara kokku	2 998	6 637
 Tütarettevõtjate osad	 2 230 764	 3 968 473
Põhivara kokku	2 230 764	3 968 473
 AKTIVA KOKKU	 2 233 762	 3 975 110
 Võlad ja ettemaksed	 16 608	 9 085
Lühiajalised kohustused kokku	16 608	9 085
 Pikaajalised laenukohustused	 53 130	 53 130
Pikaajalised kohustused kokku	53 130	53 130
 Kohustused kokku	 69 738	 62 215
 Aktsiakapital nimiväärtuses	 2 699 437	 2 875 424
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum	-1 049 011	523 873
Omakapital kokku	2 164 024	3 912 895
 PASSIVA KOKKU	 2 233 762	 3 975 110

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 27.04.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Koondkasumiaruanne

EUR	2011	2010
Muud tulud	10 000	0
Brutokasum	10 000	0
Üldhalduskulud	-17 445	-15 250
Kahjum tütaretttevõtjast	-1 737 709	0
Finantskulu	-3 717	-3 543
PERIOODI PUHASKAHJUM	-1 748 871	-18 793
PERIOODI KOONDKAHJUM	-1 748 871	-18 793

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 27.04.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

EUR	2011	2010
Äritegevuse rahavood		
<i>Perioodi puhaskahjum</i>	-1 748 871	-18 793
Korrigeerimised:		
Intressikulu	3 717	3 526
Kahjum tütarettvõtjast	1 737 709	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-910	8 728
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 806	389
<i>Põhitegevuses kasutatud raha</i>	-4 549	-6 150
Äritegevuse rahavood kokku	-4 549	-6 150
Finantseerimistegevuse rahavood		
Saadud laenud	3 500	11 830
Laenude tagasimaksmine	-3 500	0
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	0	11 830
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-4 549	5 680
 RAHA ALGJÄÄK	 6 635	 955
RAHA LÖPPJÄÄK	2 086	6 635

Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 27.04.12
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Kohustuslik				
	Aktsia- kapital	Ülekurss	reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2010	2 875 424	226 056	287 542	523 874	3 912 896
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-3 968 473
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					3 962 134
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2010					3 906 557
Osakapitali konverteerimine	-175 987	0	0	175 987	0
2011. aasta koondkahjum	0	0	0	-1 748 871	-1 748 871
Saldo 31.12.2011	2 699 437	226 056	287 542	-1 049 010	2 164 025
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 230 764
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 230 764
Korrigeeritud konsolideerimata osakapital seisuga 31.12.2011					2 164 025

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 22.04.12
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 2011, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte varade mahust 99,4% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers

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

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a prominent 'L' and 'P' followed by several connected strokes.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

27. aprill 2012

Kahjumi katmise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2011. aasta puhaskahjum summas 1 742 532 eurot tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Aivar Kemp

Juhatuses liige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2011. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2011. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu audiitori aruandest ning kahjumi katmise ettepanekust.



27.04.2012

Aivar Kemp

Juhatus liige

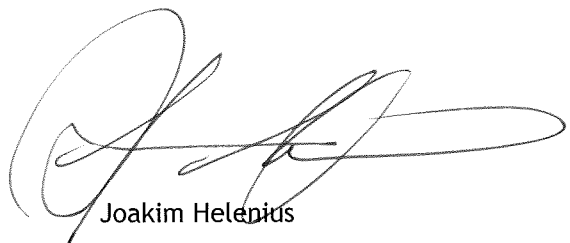
Nõukogu on juhatuse poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande läbi vaadanud ning aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



27.04.2012

Ülo Adamson

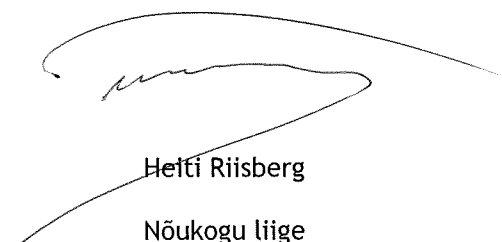
Nõukogu liige



27/04/12

Joakim Helenius

Nõukogu liige



27.04.2012

Helti Riisberg

Nõukogu liige

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2011
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	10 000 eurot.
	Müügitulu kokku	10 000 eurot