

Majandusaasta
aruanne
2013

Majandusaasta algus:	1.1.2013
Majandusaasta lõpp:	31.12.2013
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	9
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	9
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	12
Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde	13
1 Üldinformatsioon	13
2 Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused.....	13
3 Finantsriskide juhtimine.....	18
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	20
5 Kinnisvarainvesteeringud.....	20
6 Laenukohustused	21
7 Võlad ja ettemaksed	22
8 Omakapital	22
9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	22
10 Üldhalduskulud.....	23
11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta.....	23
12 Tütarettevõtte	23
13 Segmentide aruanne	23
14 Tehingud seotud osapooltega	24
15 Tingimuslikud kohustused.....	24
16 Kontserni majandustegevuse jätkuvus.....	24
17 Täiendav avalikustatav informatsioon Kontserni emaettevõtja kohta	24
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	28
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	30
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2013. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA	
ARUANDELE	31
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	32

Lühiiseloostus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 35,46 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil. NASDAQ OMX Tallinna börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon otsustas 6.novembril 2012.a. lõpetada AS-i Trigon Property Development aktsiate noteerimise Põhinimekirjas alates 21.novembrist 2012.a. ning võtta samast kuupäevast tema aktsiad kauplemisele Lisanimekirja.

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 8 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 9 kuni 27 esitatud AS Trigon Property Development 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
3. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Kontsern on jätkuvalt tegutsev.



Aivar Kemp

Juhatus liige

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2013 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 35,46 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. 2012. aastal müüdi Niidu 9 kinnistust mõtteline osa maast suurusega 6006 m². 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

	Asukohamaa	Osalus 31.12.2013	Osalus 31.12.2012
OÜ VN Niidu Kinnisvara	Eesti	100%	100%

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

Finantssuhtarvud

EUR	2013	2012
Koguvarad	2 332 379	2 319 786
Koguvarade puhasrentaablus	-0,38%	0,72%
Omakapital	2 171 954	2 180 827
Omakapitali puhasrentaablus	-0,41%	0,77%
Võlakordaja	6,88%	5,99%
Aksia 31.12	2013	2012
Aksia sulgemishind	0,519	0,295
Puhaskasum aktsia kohta	-0,00197	0,00373
Hind-tulu (PE) suhtarv	-263,19	78,99
Aksia raamatupidamisväärtus	0,48	0,48
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,08	0,61
Turukapitalisatsioon	2 335 013	1 327 223

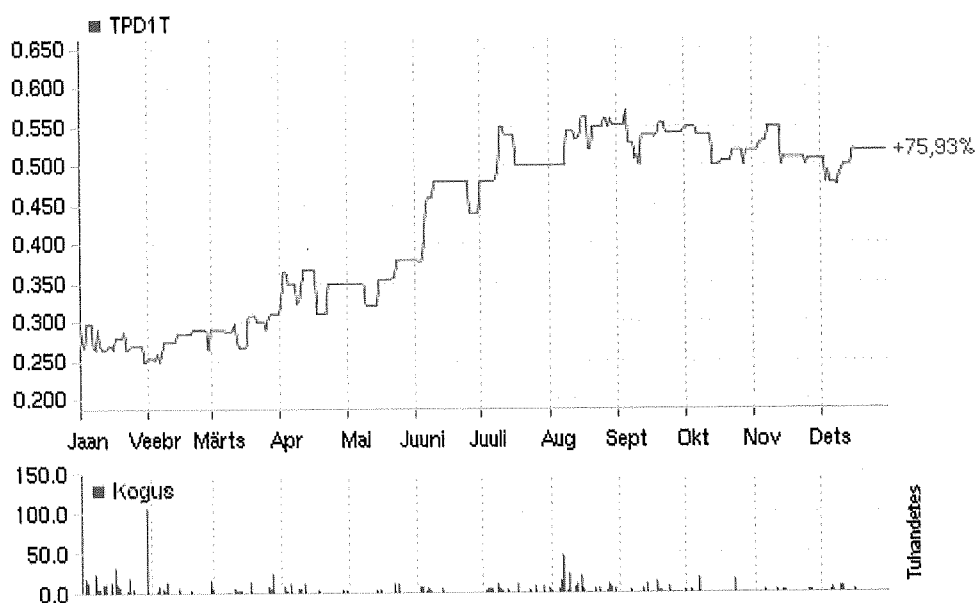
Koguvarede puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarede
Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital
Võlakordaja = kohustused / koguvarede
Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv
Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum aktsia kohta
Aktsia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus
Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv

Aktsia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil 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 väärtpaperite võõrandamise piiranguid.

2012. aasta lõpus 0,295 eurot maksnud aktsia sulgus 2013. aasta detsembri lõpus 0,519 euro juures, kasvades 75,93%. 2013. aastal kaubeldi 864 714 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 330 137 eurot.

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2013. kuni 31.12.2013:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2013.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	84	18,92%	2 731	0,06%
100-999	165	37,16%	56 027	1,25%
1 000-9 999	162	36,49%	435 859	9,69%
10 000-99 999	28	6,31%	793 143	17,63%
100 000-999 999	4	0,90%	529 109	11,76%
1 000 000-9 999 999	1	0,23%	2 682 192	59,62%
KOKKU	444	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2013.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ TRIGON WOOD	2 682 192	59,62
AS HARJU KEK	220 000	4,89
OÜ SUUR SAMM	108 609	2,41
MADIS TALGRE	100 500	2,23
M.C.E.FIDARSI OSAÜHING	100 000	2,22
Central Securities Depository of Lithuania	99 152	2,20
JAMES KELLY	79 968	1,78
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish Clients	67 844	1,51
TOIVO KULDMÄE	49 231	1,09
ERSTE GROUP BANK AG CLIENTS ACCOUNT	45 000	1,00

Personal

AS-is Trigon Property Development töötas seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 töötas 1 inimene. Tööjõukulud kokku olid 2013. aastal 16 884 eurot ja 2012. aastal 25 787eurot.

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 1.3.1

Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

29.06.2013 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.

29.06.2013 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 juhatus 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 2.2.1

Juhatusel on rohkem kui üks liige, juhatuse liikmega sõlmitakse ametileping

Juhatusel on üks liige, Aivar Kempil, 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

Juhatusel on 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 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.

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	31.12.2013	31.12.2012
Raha	1 366	26 868
Nõuded ja ettemaksud	1 013	2 918
Käibevara kokku	2 379	29 786
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 5)	2 330 000	2 290 000
Põhivara kokku	2 330 000	2 290 000
AKTIVA KOKKU	2 332 379	2 319 786
Laenukohustused (lisa 6)	25 032	25 032
Võlad ja ettemaksed (lisa 7)	25 747	23 250
Lühiajalised kohustused kokku	50 779	48 282
Pikaajalised laenukohustused (lisa 6)	109 646	90 677
Pikaajalised kohustused kokku	109 646	90 677
Kohustused kokku	160 425	138 959
Aktiivkapital nimiväärtuses (lisa 8)	2 699 437	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-1 041 081	-1 032 208
Omakapital kokku	2 171 954	2 180 827
PASSIVA KOKKU	2 332 379	2 319 786

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-27 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 25.02.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR	2013	2012
Renditulu (lisa 13)	12 329	18 213
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 9)	-17 857	-20 096
Brutokahjum	-5 528	-1 883
Üldhalduskulud (lisa 10)	-36 016	-47 194
Tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (lisa 5)	40 000	76 000
Ärikasum (-kahjum)	-1 544	26 923
Neto finantskulu	-7 328	-10 121
PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)	-8 872	16 802
PERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)	-8 872	16 802
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,00197	0,00373
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,00197	0,00373

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-27 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>E.K.</u> Kuupäev/date <u>25.02.14</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR	2013	2012
Äritegevuse rahavood		
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-8 872	16 802
<u>Korrigeerimised</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 5)	-40 000	-76 000
Intressikulu	7 328	10 121
Tegevuskasum enne käibekapitali	-41 544	-49 077
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 905	-400
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 328	-23 178
Makstud intressid	-2 503	-18 938
Äritegevuse rahavood kokku	-44 470	-91 592
Investeermistegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	211 000
Investeermistegevuse rahavood kokku	0	211 000
Finantseermistegevuse rahavood		
Saadud laenud (lisa 6)	44 000	24 170
Laenude tagasimaksmine (lisa 6)	-25 032	-129 202
Finantseermistegevuse rahavood kokku	18 968	-105 032
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-25 502	14 376
 RAHA ALGJÄÄK	 26 868	 12 492
RAHA LÖPPJÄÄK	1 366	26 868

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-27 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.X.
Kuupäev/date 25.02.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktiivkapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2011	2 699 437	226 056	287 542	-1 049 010	2 164 025
2012. a koondkasum	0	0	0	16 802	16 802
Saldo 31.12.2012	2 699 437	226 056	287 542	-1 032 208	2 180 827
2013. a koondkahjum	0	0	0	-8 872	-8 872
Saldo 31.12.2013	2 699 437	226 056	287 542	-1 041 080	2 171 955

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

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 13-27 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>E.K.</u> Kuupäev/date <u>25.02.14</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisad konsolideeritud aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

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

Juhatus kiitis käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 25.02.2014. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks ettevõtte nõukogu ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Tallinna Väärtpaberibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2013. 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 lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häältel. 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 Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

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

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 identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialiaid/initials <u>E.K.</u>
Kuupäev/date <u>25.02.14</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

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).

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 korrigeeritud soetusmaksumuses.

2.5 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande,
- laenu ja nõuded,
- müügiootel finantsvarad ja
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad.

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

Mõõtmise

Tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses, koos võimalike tehingukuludega. Laenu 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 kontsern, 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. Kontsern 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 õiglases väärtuses, millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

2.6 Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontserni omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastasel 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.

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.

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. 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 omapärasest 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 õiglasest 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 ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva 25.02.2014 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

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1.01.2013.

IFRS 13 "Õiglase väärtuse määrtamine" (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse määrtamise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Standardi tulemusea avalikustati täiendavat informatsiooni käesolevas aastaaruandes. Vt. lisa 5.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2013 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initiaaaid/initials <u>E.K.</u>
Kuupäev/date <u>25.02.14</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. 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 eurodes.

(ii) Hinnarisk

Kontsern 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 saadud laenudest (lisa 6). Hetkel on kaks olemasolevat pikaajalist laenu (lisa 6). Nendeks on maa järelmaks, millelt tasutakse intressi fikseeritud summa aastas ja laen 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 2013 ja 31. detsember 2012 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting A2 Moody's Investor Service hinnangul) Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2013 on 1 013 eurot (2012: 27 225 EUR).

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi ja kohustuste tagasimaksmist 2014. 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.

	31.12.2013		31.12.2012	
	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Alla 1 aasta	2-5 aastat
Laenud	25 032	109 646	25 032	90 677
Võlad ja ettemaksed	25 747	0	23 250	0
KOKKU	50 779	109 646	48 282	90 677

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 25.02.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 muutmise, võib Kontsern muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi aktsiaid 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.

Kontsern käsitles 2013 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2013. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsed andmed ja nende muutused on toodud konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes. Kontsernil ei rakendu muid kapitalinõudeid peale Äriseadustiku üldiste nõuete. Vastavaid nõudeid ei ole rikutud aruande perioodil ega võrdlusperioodil.

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 2013 ja 31. detsember 2012.

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:

- Aktiivse turu hinnad kinnistutele, mis on erinevad ning erinevas asukohas ja olukorras, korrigeerituna erinevuste suhtes.
- Hiljutised turuhinnad sarnastele objektidele vähem aktiivsel turul, korrigeerituna majandustingimustes pärast tehinguid toimunud muutuste suhtes.
- 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initialed/initials	E.K.
Kuupäev/date	25.02.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

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

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja otsused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, kaasnevad eelkõige kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisega (lisa 5) ning võimega laenukohustusi õigeaegselt täita.

5 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
Seisuga 31.12.2011	2 425 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	-211 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	76 000
Seisuga 31.12.2012	2 290 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	40 000
Seisuga 31.12.2013	2 330 000

Kontsern omab hetkel ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 35,46 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

18.05.2012 müüdi 6006 m² suurune mõtteline osa kinnistust (6006m²/41341m²) asukohaga Niidu 9 Pärnu hinnaga 211 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2013. aastal olid 17 857 eurot ja 2012 aasta samal perioodil 20 096 eurot.

Kinnisvara renditakse välja kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2013. aastal müügitulu 12 329 eurot ja 2012. aastal 18 213 eurot.

2013. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate tehingute hinnad jäid vahemikku 8-15 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 10,3 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdsväärtust seisuga 31.12.2013 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 18,7%.

Seisuga 31.12.2013 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 330 000 eurot.

2012. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommerts-kinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate tehingute hinnad jäid vahemikku 7-15 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 10 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdsväärtust seisuga 31.12.2012 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 19,6%.

Seisuga 31.12.2012 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 290 000 eurot.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	E.K.
Kuupäev/date	25.02.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Vastavalt IFRS 13le on kinnisvara kolmanda taseme investeering. Olulisemad sisendid on müügihind, diskontomäär ning diskonteeritud rahavoogude periood. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eelduste suhtes on seisuga 31.12.2013 järgnev:

Diskontomäär	müügihind, EUR/m2						
	8,85	9,31	9,80	10,32	10,84	11,38	11,95
16,0%	2 120 000	2 230 000	2 360 000	2 480 000	2 610 000	2 750 000	2 890 000
16,9%	2 070 000	2 190 000	2 310 000	2 440 000	2 560 000	2 700 000	2 840 000
17,8%	2 030 000	2 140 000	2 260 000	2 380 000	2 510 000	2 640 000	2 780 000
18,7%	1 990 000	2 100 000	2 210 000	2 330 000	2 450 000	2 580 000	2 720 000
19,6%	1 940 000	2 050 000	2 160 000	2 280 000	2 400 000	2 530 000	2 660 000
20,6%	1 900 000	2 010 000	2 120 000	2 230 000	2 350 000	2 470 000	2 600 000
21,6%	1 860 000	1 960 000	2 070 000	2 180 000	2 300 000	2 410 000	2 540 000

Müügi periood	
+1 aasta	2 250 000
-1 aasta	2 530 000

Kinnisvarahinnang 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 hindamismudelil toodud eeldustele ja ajakavale.

Seisuga 31. detsember 2013 ja 31. detsember 2012 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 2013 seisuga 2 330 000 eurot ja 31. detsember 2012 seisuga 2 290 000 eurot.

6 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2013:

EUR	Kokku	Lühiajaline	Pikaajaline
		osa	osa
Maa järelmaks	37 548	25 032	12 516
Laenud seotud osapooltelt	97 130	0	97 130
KOKKU	134 678	25 032	109 646

Seisuga 31.12.2012:

EUR	Kokku	Lühiajaline	Pikaajaline
		osa	osa
Maa järelmaks	62 579	25 032	37 547
Laenud seotud osapooltelt	53 130	0	53 130
KOKKU	115 709	25 032	90 677

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 25.02.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Seisuga 31. detsember 2013 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud maa järelmaksu lühiajaline osa summas 25 032 (2012: 25 032) eurot, tagasimaksetähtajaga 20.11.2014 (2012: 20.11.2013).

Seisuga 31. detsember 2013 on pikaajalise laenukohustustena kajastatud maa järelmaks summas 12 516 (2012: 37 547) eurot, millelt tasutakse intressi 2 503 eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg on 2015. aasta. Lisaks on pikaajalise laenukohustuse all kajastatud laenu kontserni emaettevõtte summas 97 130 (2012: 53 130) eurot intressimääraga 7%, mille tagasimaksetähtaeg on 31.12.2015. 2013. aastal saadud laenu on samadel tingimustel, mis varasemalt saadud laenu.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenu tingimusi rikutud.

7 Võlad ja ettemaksed

EUR	31.12.2013	31.12.2012
Võlad hankijatele	2 760	4 508
Intressivõlad	16 984	12 159
Muud võlad	6 003	6 583
KOKKU	25 747	23 250

8 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2012	4 499 061	2 699 437
Saldo seisuga 31.12.2013	4 499 061	2 699 437

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali 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 2013 oli 1 041 081 eurot ja seisuga 31. detsember 2012 oli jaotamata kahjum 1 032 208 eurot.

Ettevõtte oli 31.12.2013 seisuga 444 aktsionäri (31.12.2012: 492 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2012: 59,62%)

Seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid.

9 Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud

EUR	2013	2012
Maamaks	11 540	11 437
Hindamine	1 500	1 785
Muud kulud	4 817	6 874
KOKKU	17 857	20 096

10 Üldhalduskulud

EUR	2013	2012
Tööjõukulud	16 884	25 787
Auditeerimiskulud	7 500	7 577
Väärtpaberi- ja börsikulud	6 459	6 687
Konsultatsioonikulud	4 930	5 000
Muud kulud	243	2 143
KOKKU	36 016	47 194

Töötajate keskmine arv aastal 2013 ja 2012 oli 1.

11 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2013	2012
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,00197	0,00373
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,00197	0,00373
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,48	0,48
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-263,19	78,99
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil	0,519	0,30

Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on arvutatud lähtuvalt aruandeperioodi puhaskahjumist ning aktsiate arvust.

Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne tava puhaskahjumiga aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

12 Tütarettevõtte

Emaettevõttel 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:

	2013		2012	
	EUR	%	EUR	%
Klient A	7 769	63%	14 033	77%
Klient B	4 560	37%	4 180	23%
KOKKU	12 329	100%	18 213	100%

14 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development kontserni juhatus ja nõukogu 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 lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Trigon Wood omades 59,62% aktsiatega esindatud häälest. 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 2013 ja 2012 aastal jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

Kontsern sai 2013. aastal täiendavalt laenu seotud osapooltelt 44 000 (2012: 24 170) eurot. 2012. aastal maksis tagasi 104 170 eurot. Seisuga 31. detsember 2013 on emaettevõttelt saadud laene kokku 97 130 (2012: 53 130) eurot ja saadud laenudelt on arvestatud intresse bilansipäeva seisuga 16 984 (2012: 12 159) eurot. 2013. aastal arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intresse 4 825 (2012: 7 672) eurot.

15 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2013. ja 2012. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

16 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2013 ületasid Kontserni lühiajalised kohustused käibevara 48 400 euro võrra. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Kontsernile majandusraskusi 2014. 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 Kontserni emaettevõtja kohta

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	31.12.2013	31.12.2012
Raha	810	9 114
Nõuded ja ettemaksud	1 013	2 336
Käibevara kokku	1 823	11 450
Tütarettevõtjate osad	2 245 299	2 238 065
Põhivara kokku	2 245 299	2 238 065
AKTIVA KOKKU	2 247 122	2 249 515
Võlad ja ettemaksed	22 038	15 559
Lühiajalised kohustused kokku	22 038	15 559
Pikaajalised laenukohustused	53 130	53 130
Pikaajalised kohustused kokku	53 130	53 130
Kohustused kokku	75 168	68 689
Aktsiakapital nimiväärtuses	2 699 437	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-1 041 081	-1 032 209
Omakapital kokku	2 171 954	2 180 826
PASSIVA KOKKU	2 247 122	2 249 515

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 25.02.14
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

EUR	2013	2012
Muud tulud	0	26 650
Brutokasum	0	26 650
Üldhalduskulud	-12 387	-13 323
Tütarettevõttesse investeringu allahindlus/allahindluse tühistamine	7 234	7 302
Neto finantskulu	-3 719	-3 827
PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)	-8 872	16 802
PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)	-8 872	16 802

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

EUR	2013	2012
Äritegevuse rahavood		
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-8 872	16 802
<u>Korrigeerimised:</u>		
Intressikulu	3 719	3 827
Kasum/kahjum tütarettevõtjast	-7 234	-7 302
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 323	-1 424
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 760	-4 875
Äritegevuse rahavood kokku	-8 304	7 028
Finantseerimistegevuse rahavood		
Saadud laenud	0	10 370
Laenude tagasimaksmine	0	-10 370
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	0	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-8 304	7 028
RAHA ALGJÄÄK	9 114	2 086
RAHA LÖPPJÄÄK	810	9 114

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 25.02.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktisia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2011	2 699 437	226 056	287 542	-1 049 011	2 164 024
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 omakapital seisuga 31.12.2011					2 164 024
2012. aasta koondkasum	0	0	0	16 802	16 802
Saldo 31.12.2012	2 699 437	226 056	287 542	-1 032 209	2 180 826
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 238 065
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 238 065
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2012					2 180 826
2013. aasta koondkahjum	0	0	0	-8 872	-8 872
Saldo 31.12.2013	2 699 437	226 056	287 542	-1 041 081	2 171 954
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 245 299
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil					2 245 299
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2013					2 171 954

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 E.K.
Kuupäev/date 25.02.14
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 2013, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning 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 arv näitajate 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 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 kõigis olulistes osades õiglaselt AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on toodud AS Trigon Property Development ja selle tütarettevõtte varade mahust 99,9% 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, appearing to be 'Ago Vilu'.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Verner Uibo'.

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

25. veebruar 2014

Kahjumi katmise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2013. aasta puhaskahjum summas 8 872 eurot tulevaste perioodide arvelt.



Aivar Kemp

Juhatuse liige

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2013. a. konsolideeritud majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2013. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust.

Aivar Kemp

6.03.2014

Juhatus liige

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

Ülo Adamson

6.03.2014

Nõukogu liige

Joakim Helenius

6.03.2014

Nõukogu liige

Heiti Riisberg

6.03.2014

Nõukogu liige

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2013
70221	Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	0 eurot.
	Müügitulu kokku	0 eurot