

**2013. aasta III kvartali ja 9 kuu  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**



## Sisukord

---

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED .....                                                            | 3  |
| TEGEVUSARUANNE .....                                                                              | 4  |
| LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE.....                                       | 7  |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....                                                     | 8  |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....                                                           | 9  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....                                                         | 10 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....                                                | 11 |
| Lisad konsolideeritud vahearuande juurde.....                                                     | 12 |
| Lisa 1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused ..... | 12 |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud .....                                                             | 12 |
| Lisa 3 Laenukohustused.....                                                                       | 13 |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed .....                                                                  | 13 |
| Lisa 5 Omakapital.....                                                                            | 13 |
| Lisa 6 Kinnisvara investeeringutega seotud kulud .....                                            | 14 |
| Lisa 7 Üldhalduskulud .....                                                                       | 14 |
| Lisa 8 Kasum (-kahjum) aktsia kohta.....                                                          | 14 |
| Lisa 9 Segmentide aruanne .....                                                                   | 15 |
| Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega .....                                                         | 15 |

## Lühiiseloostus ja kontaktandmed

---

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%), Hermitage Eesti OÜ (12,64%), Thominvest Oy (11,94%) ja SEB Soome kliendid (10,96%).

|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Ärinimi:                    | AS Trigon Property Development |
| Aadress:                    | Viru väljak 2 Tallinn 10111    |
| Äriregistri kood:           | 10106774                       |
| Majandusaasta algus:        | 01.01.2013                     |
| Majandusaasta lõpp:         | 31.12.2013                     |
| Vahearuande perioodi algus: | 01.01.2013                     |
| Vahearuande perioodi lõpp:  | 30.09.2013                     |
| Audiitor:                   | PricewaterhouseCoopers AS      |
| Telefon:                    | +372 6679 200                  |
| Faks:                       | +372 6679 201                  |
| Elektronpost:               | info@trigonproperty.com        |
| Interneti kodulehekül:      | www.trigonproperty.com         |

## Tegevusaruanne

### Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 30.09.2013 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 6006 m<sup>2</sup> suurune mõtteline osa Niidu 9 kinnistust. 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 häälest.

### Grupi struktuur

Tütarettevõtja osad

|                        | Asukohamaa | Osalus<br>30.09.2013 | Osalus<br>31.12.2012 | Osalus<br>30.09.2012 |
|------------------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| OÜ VN Niidu Kinnisvara | Eesti      | 100%                 | 100%                 | 100%                 |

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

### Finantssuhtarvud

| EUR                         | 9 kuud 2013 | 9 kuud 2012 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Koguvarad                   | 2 300 422   | 2 511 118   |
| Koguvarade puhasrentaablus  | -1,16%      | 5,37%       |
| Omakapital                  | 2 154 062   | 2 298 814   |
| Omakapitali puhasrentaablus | -1,24%      | 5,86%       |
| Võlakordaja                 | 6,36%       | 8,45%       |

| Aktsia 30.09                             | 9 kuud 2013 | 9 kuud 2012 |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Aktsia sulgemishind                      | 0,542       | 0,339       |
| Puhaskasum aktsia kohta                  | -0,00595    | 0,02996     |
| Hind-tulu (PE) suhtarv                   | -91,11      | 11,32       |
| Aktsia raamatupidamisväärtus             | 0,48        | 0,51        |
| Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe | 1,13        | 0,66        |
| Turukapitalisatsioon                     | 2 438 491   | 1 525 182   |

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

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

Aktsia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus

Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind \* aktsiate arv.

## Aksia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil alates 05. septembrist 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 septembri lõpus 0,54 euro juures. 2013. aasta 9 kuuga kaubeldi 783 424 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 288 913 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2013. kuni 30.09.2013:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 30.09.2013

|                     | Aktsionäride arv | % aktsionäridest | Aktsiate arv | % aktsiakapitalist |
|---------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------|
| 1-99                | 84               | 18,67%           | 2 720        | 0,06%              |
| 100-999             | 167              | 37,11%           | 57 229       | 1,27%              |
| 1 000-9 999         | 163              | 36,22%           | 422 504      | 9,39%              |
| 10 000-99 999       | 32               | 7,11%            | 913 172      | 20,30%             |
| 100 000-999 999     | 3                | 0,67%            | 421 244      | 9,36%              |
| 1 000 000-9 999 999 | 1                | 0,22%            | 2 682 192    | 59,62%             |
| KOKKU               | 450              | 100%             | 4 499 061    | 100%               |

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 30.09.2013.

| Aktsionär                                     | Aktsiate arv | Osaluse % |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------|
| OÜ TRIGON WOOD                                | 2 682 192    | 59,62     |
| AS HARJU KEK                                  | 208 000      | 2,78      |
| OÜ SUUR SAMM                                  | 109 335      | 2,65      |
| Central Securities Depository of Lithuania    | 103 909      | 2,46      |
| M.C.E.FIDARSI OSAÜHING                        | 87 000       | 1,87      |
| MADIS TALGRE                                  | 82 000       | 1,73      |
| JAMES KELLY                                   | 79 968       | 1,51      |
| Skandinaviska Enskilda Banken Finnish Clients | 67 844       | 1,44      |
| KIRSCHMANN OÜ                                 | 51 310       | 1,29      |
| TOIVO KULDMÄE                                 | 49 231       | 1,09      |
| ERSTE GROUP BANK AG CLIENTS ACCOUNT           | 45 000       | 1,00      |

## Personal

AS-is Trigon Property Development töötas seisuga 30.09.2013 ja 30.09.2012 1 inimene. Tööjõukulud kokku olid 2013. aasta 9 kuuga 12 864 eurot (2012 9 k: 19 336 eurot).

## Peamiste riskide kirjeldus

### 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 õiglase 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.

### Õiglase väärtus

Sularaha, debitorsete võlgnevuste, lühiajaliste laenude ja võlakohustuste õiglased väärtused ei erine oluliselt nende raamatupidamisväärtusest. Pikaajaliste laenude ja võlakohustuste õiglase väärtus on välja toodud lisas 3.

## Juhatus, nõukogu ja audiitor

AS-i Trigon Property Development juhatus on üheliikmeline. Juhatusse kuulub Aivar Kemp.

AS-i Trigon Property Development nõukogu on kolmeliikmeline. Nõukogusse kuuluvad Ülo Adamson, Joakim Helenius ja Heiti Riisberg.

Audiitorkontrolli teostab PricewaterhouseCoopers AS.

## Lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

---

### Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS Trigon Property Development 2013. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud auditeerimata raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab oma parima teadmise kohaselt:

1. Raamatupidamise vahearuande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtte ja kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruande perioodil toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust lühendatud raamatupidamisaruandele ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust;
4. kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Juhatus liige



Aivar Kemp

11.11.2013. a.

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

| EUR                                       | 30.09.2013       | 31.12.2012       | 30.09.2012       |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Raha                                      | 10 081           | 26 868           | 124 245          |
| Nõuded ja ettemaksud                      | 341              | 2 918            | 2 353            |
| <b>Käibevara kokku</b>                    | <b>10 422</b>    | <b>29 786</b>    | <b>126 598</b>   |
| <br>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 2)     | <br>2 290 000    | <br>2 290 000    | <br>2 384 520    |
| <b>Põhivara kokku</b>                     | <b>2 290 000</b> | <b>2 290 000</b> | <b>2 384 520</b> |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                       | <b>2 300 422</b> | <b>2 319 786</b> | <b>2 511 118</b> |
| <br>Laenukohustused (lisa 3)              | <br>12 516       | <br>25 032       | <br>12 516       |
| Võlad ja ettemaksed (lisa 4)              | 17 167           | 23 250           | 34 080           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>      | <b>29 683</b>    | <b>48 282</b>    | <b>46 596</b>    |
| <br>Pikaajalised laenukohustused (lisa 3) | <br>116 677      | <br>90 677       | <br>165 708      |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>      | <b>116 677</b>   | <b>90 677</b>    | <b>165 708</b>   |
| <br><b>Kohustused kokku</b>               | <b>146 360</b>   | <b>138 959</b>   | <b>212 304</b>   |
| <br>Aktsiakapital nimiväärtuses (lisa 5)  | <br>2 699 437    | <br>2 699 437    | <br>2 699 437    |
| Ülekurss                                  | 226 056          | 226 056          | 226 056          |
| Kohustuslik reservkapital                 | 287 542          | 287 542          | 287 542          |
| Jaotamata kasum                           | -1 058 973       | -1 032 208       | -914 221         |
| <b>Omakapital kokku</b>                   | <b>2 154 062</b> | <b>2 180 827</b> | <b>2 298 814</b> |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                      | <b>2 300 422</b> | <b>2 319 786</b> | <b>2 511 118</b> |

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-15 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

| EUR                                                   | III kv 2013   | III kv 2012   | 9 kuud 2013    | 9 kuud 2012    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Renditulu (lisa 9)                                    | 3 640         | 4 740         | 10 920         | 13 840         |
| Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 6)     | -1 000        | -59           | -10 588        | -10 343        |
| <b>Brutokahjum (-kasum)</b>                           | <b>2 640</b>  | <b>4 681</b>  | <b>332</b>     | <b>3 497</b>   |
| Üldhalduskulud (lisa 7)                               | -7 151        | -9 029        | -22 586        | -31 678        |
| Kulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (lisa 2) | 0             | 0             | 0              | 170 520        |
| <b>Ärikahjum</b>                                      | <b>-4 511</b> | <b>-4 348</b> | <b>-22 254</b> | <b>142 339</b> |
| Neto finantskulu                                      | -1 281        | -1 787        | -4 511         | -7 550         |
| <b>PERIOODI PUHASKAHJUM</b>                           | <b>-5 792</b> | <b>-6 135</b> | <b>-26 765</b> | <b>134 789</b> |
| <b>PERIOODI KOONDKAHJUM</b>                           | <b>-5 792</b> | <b>-6 135</b> | <b>-26 765</b> | <b>134 789</b> |
| Tava puhaskahjum aktsia kohta                         | -0,00129      | -0,00136      | -0,00595       | 0,02996        |
| Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta                   | -0,00129      | -0,00136      | -0,00595       | 0,02996        |

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-15 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR

9 kuud 2013   9 kuud 2012

|                                                          |                |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Äritegevuse rahavood</b>                              |                |                |
| <b>Perioodi puhaskahjum</b>                              | <b>-26 765</b> | <b>134 789</b> |
| <u>Korrigeerimised</u>                                   |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 2) | 0              | -170 520       |
| Intressikulu                                             | 4 511          | 7 550          |
| <b>Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi</b>           |                |                |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 2 576          | 164            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -9 341         | -27 462        |
| <b>Põhitegevuses kasutatud raha</b>                      | <b>-29 019</b> | <b>-55 479</b> |
| Makstud intressid                                        | -1 252         | -1 252         |
| <b>Äritegevuse rahavood kokku</b>                        | <b>-30 271</b> | <b>-56 731</b> |
| <b>Investeeringustegevuse rahavood</b>                   |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringu müük                             | 0              | 211 000        |
| <b>Investeeringustegevuse rahavood kokku</b>             | <b>0</b>       | <b>211 000</b> |
| <b>Finantseeringustegevuse rahavood</b>                  |                |                |
| Saadud laenud (lisa 3)                                   | 26 000         | 3 370          |
| Laenude tagasimaksmine (lisa 3)                          | -12 516        | -45 886        |
| <b>Finantseeringustegevuse rahavood kokku</b>            | <b>13 484</b>  | <b>-42 516</b> |
| <b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>                              | <b>-16 787</b> | <b>111 753</b> |
| <br>                                                     |                |                |
| <b>RAHA ALGJÄÄK</b>                                      | <b>26 868</b>  | <b>12 492</b>  |
| <b>RAHA LÖPPJÄÄK</b>                                     | <b>10 081</b>  | <b>124 245</b> |

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-15 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| <i>EUR</i>                  | Aktiivkapital    | Ülekurs        | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku            |
|-----------------------------|------------------|----------------|------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2011</b>     | <b>2 699 437</b> | <b>226 056</b> | <b>287 542</b>               | <b>-1 049 010</b>  | <b>2 164 025</b> |
| Aruandeperioodi koondkahjum | 0                | 0              | 0                            | 134 789            | 134 789          |
| <b>Saldo 30.09.2012</b>     | <b>2 699 437</b> | <b>226 056</b> | <b>287 542</b>               | <b>-914 221</b>    | <b>2 298 814</b> |
| <b>Saldo 31.12.2012</b>     | <b>2 699 437</b> | <b>226 056</b> | <b>287 542</b>               | <b>-1 032 208</b>  | <b>2 180 827</b> |
| Aruandeperioodi koondkahjum | 0                | 0              | 0                            | -26 765            | -26 765          |
| <b>Saldo 30.09.2013</b>     | <b>2 699 437</b> | <b>226 056</b> | <b>287 542</b>               | <b>-1 058 973</b>  | <b>2 154 062</b> |

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-15 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Lisad konsolideeritud vahearuande juurde

### Lisa 1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Seisuga 30. september 2013 koostatud raamatupidamisaruannetesse on konsolideeritud AS Trigon Property Development ja tema 100%-line tütarettevõtte OÜ VN Niidu Kinnisvara (koos viidatuna Kontsern). Kontserni põhitegevusvaldkond on kinnisvaraarendus.

AS Trigon Property Development 2013. a. III kvartali ja 9 kuu lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud vahearuande esitusviis vastab IAS 34 "Vahearuandlus" nõuetele. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne tuleks lugeda koos eelmise aasta konsolideeritud majandusaasta aruandega. Arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuande koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2012 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruandes.

Konsolideeritud vahearuande esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Kontserni 2013. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Trigon Property Development finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt.

### Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

EUR

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Seisuga 31.12.2011</b>            | <b>2 425 000</b> |
| Kinnisvarainvesteeringu müük         | -211 000         |
| Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus | 170 520          |
| <b>Seisuga 30.09.2012</b>            | <b>2 384 520</b> |
|                                      |                  |
| <b>Seisuga 31.12.2012</b>            | <b>2 290 000</b> |
| <b>Seisuga 30.09.2013</b>            | <b>2 290 000</b> |

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. aasta esimese 9 kuuga olid 10 588 eurot (2012. a 9 k: 10 343 eurot).

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2013. aasta 9 kuuga müügitulu 10 920 eurot (2012. a 9 k: 13 840 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 nüüdisväärtust 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.

Seisuga 30.september 2013 ja 30.september 2012 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenu tagatiseks. Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 30.09.2013 seisuga 2 290 000 eurot ja 30.09.2012 seisuga 2 384 520 eurot.

### Lisa 3 Laenukohustused

| EUR                              | 30.09.2013     | 31.12.2012    | 30.09.2012     |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Lühiajaline laenukohustus</b> |                |               |                |
| <i>Maa järelmaks</i>             | 12 516         | 25 032        | 12 516         |
| <b>KOKKU</b>                     | <b>12 516</b>  | <b>25 032</b> | <b>12 516</b>  |
| <b>Pikaajaline laenukohustus</b> |                |               |                |
| <i>Maa järelmaks</i>             | 37 547         | 37 547        | 62 578         |
| <i>Laenud seotud osapooltelt</i> | 79 130         | 53 130        | 103 130        |
| <b>KOKKU</b>                     | <b>116 677</b> | <b>90 677</b> | <b>165 708</b> |

Seisuga 30.09.2013 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud maa järelmaksu lühiajaline osa summas 12 516 (30.09.2012: 12 516) eurot, tagasimaksetähtajaga 20.11.2013 (30.09.2012: 20.11.2012).

Seisuga 30.09.2013 on pikaajalise laenukohustustena kajastatud maa järelmaks summas 37 547 (30.09.2012: 62 579) eurot, millelt tasutakse intressi 2 503 eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg on 2015. aasta. Lisaks on pikaajalise laenukohustuse all kajastatud laenu kontserni emaettevõttelt summas 79 130 (30.09.2012: 103 130) eurot, mille tagasimaksetähtaeg on 31.12.2014.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenuitingimusi rikutud.

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

| EUR               | 30.09.2013    | 31.12.2012    | 30.09.2012    |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Võlad hankijatele | 671           | 4 508         | 5 065         |
| Intressivõlad     | 15 418        | 12 159        | 27 273        |
| Muud võlad        | 1 078         | 6 583         | 1 742         |
| <b>KOKKU</b>      | <b>17 167</b> | <b>23 250</b> | <b>34 080</b> |

### Lisa 5 Omakapital

|                          | Aktsiate arv<br>tk | Aktsiakapital<br>EUR |
|--------------------------|--------------------|----------------------|
| Saldo seisuga 30.09.2013 | 4 499 061          | 2 699 437            |
| Saldo seisuga 31.12.2012 | 4 499 061          | 2 699 437            |
| Saldo seisuga 30.09.2012 | 4 499 061          | 2 699 437            |

AS Trigon Property Development aktsiakapital 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 30.09.2013 oli 1 058 973 eurot ja seisuga 30.09.2012 oli jaotamata kahjum 914 221 eurot.

Ettevõttel oli 30.09.2013 seisuga 450 aktsionäri (30.09.2012: 495 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

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

Seisuga 30.09.2013 ja 30.09.2012 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid.

#### Lisa 6 Kinnisvara investeeringutega seotud kulud

| EUR          | III kv 2013  | III kv 2012 | 9 kuud 2013   | 9 kuud 2012   |
|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| Maamaks      | 0            | 0           | 5 771         | 5 719         |
| Muud kulud   | 1 000        | 59          | 4 817         | 4 624         |
| <b>KOKKU</b> | <b>1 000</b> | <b>59</b>   | <b>10 588</b> | <b>10 343</b> |

#### Lisa 7 Üldhalduskulud

| EUR                                   | III kv 2013  | III kv 2012  | 9 kuud 2013   | 9 kuud 2012   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Tööjõukulud                           | 4 020        | 6 451        | 12 864        | 19 336        |
| Konsultatsiooni jm juriidilised kulud | 1 600        | 0            | 4 450         | 6 140         |
| Väärtpaberi- ja börsikulud            | 1 504        | 2 379        | 5 057         | 5 201         |
| Muud kulud                            | 27           | 199          | 215           | 1 001         |
| <b>KOKKU</b>                          | <b>7 151</b> | <b>9 029</b> | <b>22 586</b> | <b>31 678</b> |

#### Lisa 8 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

| EUR                                                                                 | 9 kuud 2013 | 9 kuud 2012 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)                                                | -0,00595    | 0,02996     |
| Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta                                                 | -0,00595    | 0,02996     |
| Aktsia raamatupidamisväärtus                                                        | 0,48        | 0,51        |
| Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)                                                        | -91,11      | 11,32       |
| AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 30.09 | 0,54        | 0,34        |

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

## Lisa 9 Segmentide aruanne

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

Kontserni müügitulu klientide lõikes:

|          | 9 kuud 2013 |      | 9 kuud 2012 |      |
|----------|-------------|------|-------------|------|
|          | EUR         | %    | EUR         | %    |
| Klient A | 7 500       | 69%  | 10 800      | 78%  |
| Klient B | 3 420       | 31%  | 3 040       | 22%  |
| KOKKU    | 10 920      | 100% | 13 840      | 100% |

## Lisa 10 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 häältel. Käesoleva aruande koostamise hetkel on suuremad OÜ Trigon Wood omanikud AS Trigon Capital (30,13%), Veikko Laine Oy (26,49%), Hermitage Eesti OÜ (12,64%) Thominvest Oy (11,94%) ja SEB Soome kliendid (10,96%).

Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole 2013 ja 2012 aastal jooksul tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

Kontsern sai 2013.aasta 9 kuuga laenu seotud osapooltelt 26 000 eurot. 2012. aasta 9 kuuga sai laenu seotud osapooltelt 3 370 eurot ja maksis tagasi 33 370 eurot.

Seisuga 30.09.2013 on seotud osapooltelt saadud laene kokku 79 130 (30.09.2012: 103 130) eurot ja saadud laenudelt on arvestatud intresse bilansipäeva seisuga 15 418 (30.09.2012: 27 273) eurot. 2013. aasta 9 kuuga arvestati seotud osapooltelt saadud laenudelt intresse 3 259 (2012 9 k: 6 350) eurot.