

IV kvartali  
Lühendatud konsolideeritud vahearuanne  
**2007**

Vahearuanne perioodi algus:	1.1.2007
Vahearuanne perioodi lõpp:	31.12.2007
Majandusaasta algus:	1.1.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Suur-Jõe 48 Pärnu 80042
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	ulo@trigoncapital.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



# Sisukord

---

<b>LÜHISELOOMUSTUS</b>	<b>3</b>
<b>TEGEVUSARUANNE</b>	<b>4</b>
Ärivaldkondade ülevaade	4
Investeeringud	4
Töötajad	4
Finantssuhtarvud	4
Riskid	5
Intressimäärade risk	5
Valuutarisk	5
Majanduskeskkonna risk	5
Õiglase väärtus	5
Grupi struktuur	5
<b>LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE</b>	<b>6</b>
Juhatuse deklaratsioon	6
Lühendatud konsolideeritud bilanss	7
Lühendatud konsolideeritud kasumiaruanne	8
Lühendatud konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Lisad lühendatud konsolideeritud vahearuannde juurde	12
Lisa 1 Lühendatud konsolideeritud vahearuannde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	12
Lisa 2 Algsaldode korrigeerimine	13
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 4 Laenukohustused	16
Lisa 5 Omakapital	16
Lisa 6 Lõpetatud tegevusvaldkonnad	16
Varad kokku	17
Lisa 7 Tulu aktsia kohta	18
Lisa 8 Müügitulu	18

## Lühiiseloomustus

---

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte, mis on välja kasvanud AS-i Viisnurk jagunemisest.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 40ha suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada logistika, laomajanduse ja kergetööstuse tarbeks kommertsinnisvara. AS Trigon Property Development kavatseb laiendada oma kinnisvarainvesteeringute portfelli Eestis ning Kesk- ja Ida Euroopas ja peab hetkel uute projektide omandamiseks aktiivseid läbirääkimisi.

Kontserni aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. AS Trigon Property Development tuumikomanik on OÜ Trigon Wood. Kontserni üle lõppkontrolli omavaks isikuks on TDI Investments KY, mis on Soomes registreeritud ettevõte ja kuulub Skandinaavia erainvestoritele.

## Tegevusaruanne

### Ärivaldkondade ülevaade

29.06.2007 allkirjastati AS Trigon Property Development jagunemiskava, mille tulemusena eraldus AS-ist Trigon Property Development tootmisega tegelev osa - ehitusmaterjalide divisjon ja mööblidivisjon. Nimetatud otsuse kiitis heaks 06.08.2007 toimunud aktsionäride üldkoosolek. AS-i Trigon Property Development põhitegevuseks jagunemise järgselt jääb kinnisvara arendustegevus. Jagunemise bilansipäev on 19.09.2007, kui Pärnu Maakohtu Registriosakond registreeris Ettevõtte jagunemise.

Trigon Property Development 2007. aasta IV kvartali aruanne on koostatud AS Viisnurk jagunemise järgselt, kajastades jätkuva tegevusvaldkonna (kinnisvara arendus) äritegevust 2007. aasta jooksul. AS Viisnurk tootmis- ja müügitegevus jätkub Tallinna börsil noteeritud ettevõttes AS Viisnurk.

### Investeeringud

2007. aasta lõpu seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 40 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada logistika, laomajanduse ja kergetööstuse tarbeks kommerts-kinnisvara. AS Trigon Property Development kavatses lähitulevikus oluliselt laiendada oma kinnisvarainvesteeringute portfelli ning peab hetkel uute projektide omandamiseks aktiivseid läbirääkimisi.

### Töötajad

AS-i Trigon Property Development jätkuvas tegevusvaldkonnas ei töötanud 31.12.2007 ja 31.12.2006 seisuga ühtegi inimest.

### Finantssuhtarvud

	tuh EEK 12 k 2007	tuh EEK 12 k 2006	tuh EUR 12 k 2007	tuh EUR 12 k 2006
<b>Bilanss</b>				
Koguvamad	131 245	271 052	8 388	17 323
Koguvamad puhasrentaablus	23,44%	29,54%	23,44%	29,54%
Omakapital	127 857	189 633	8 172	12 120
Omakapitali puhasrentaablus	24,06%	42,22%	24,06%	42,22%
Võlakordaja	2,58%	30,04%	2,58%	30,04%
<b>Aksia (31.12)</b>				
Aksia sulgemishind (EEK/EUR)	25,5040	47,1000	1,6300	3,0102
Puhaskasum aksia kohta (EEK/EUR)	6,8377	17,7973	0,4370	1,1375
Hind-tulu (PE) suhtarv	3,7299	2,6465	3,7299	2,6465
Aksia raamatupidamisväärtus (EEK/EUR)	28,4186	42,1495	1,8163	2,6938
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,8974	1,1175	0,8974	1,1175
Turukapitalisatsioon	114 744	211 906	7 333	13 543

Koguvamad puhasrentaablus = puhaskasum / koguvamad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvamad

Puhaskasum aksia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

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

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

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

## Riskid

### Intressimäärade risk

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

### Valuutarisk

Valuutarisk on ettevõtte risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. AS-il Trigon Property Development puudub vahearuande koostamise ajaks valuutarisk, kuna ettevõtte kõik varad ja kohustused on määratud Eesti kroonides.

### Majanduskeskkonna risk

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

### Õiglane väärtus

Sularaha, debitorsete võlgnevuste, lühiajaliste laenude ja võlakohustuste õiglased väärtused ei erine oluliselt nende raamatupidamisväärtusest. Pikaajaliste laenude ja võlakohustuste õiglane väärtus on välja toodud lisas 4.

## Grupi struktuur

### Tütarettevõtjate osad

	OÜ Skano (Eesti)	OÜ Visu (Eesti)	OÜ Isotex (Eesti)	OÜ VN Niidu Kinnisvara (Eesti)	SIA Skano (Läti)
Asukohamaa					
Osade arv 31.12.2006 (tk)	1	1	1	1	1
Osalusprotsent 31.12.2006	100	100	100	100	100
Osade arv 31.12.2007 (tk)	-	-	-	1	-
Osalusprotsent 31.12.2007	-	-	-	100	-

OÜ VN Niidu Kinnisvara loodi Pärnus Niidu tänava piirkonnas asuvate kinnistute arendamiseks. Aruande koostamise ajal on see ka ainus AS Trigon Property Development'i tütarettevõtte, mis jagunemise käigus jäi Trigon Property Development AS-le.

## Lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

---

### Juhatusse deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 18 esitatud AS Trigon Property Development 2007 aasta IV kvartali lühendatud konsolideeritud auditeerimata raamatupidamise vahearuanne koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. vahearuanne koostamisel kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud vahearuanne esitusviis vastab IAS 34 "Vahearuanne" nõuetele;
2. vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Juhatusse liige



Aivar Kemp

28. veebruar 2008. a.

## Lühendatud konsolideeritud bilanss

	<i>tuh EEK</i> <b>31.12.2007</b>	<i>tuh EEK</i> <b>31.12.2006</b> korrigeeritud	<i>tuh EUR</i> <b>31.12.2007</b>	<i>tuh EUR</i> <b>31.12.2006</b> korrigeeritud
Raha	372	13 138	24	840
Nõuded ja ettemaksud	84	26 628	5	1 702
Varud	0	44 971	0	2 874
<b>Käibevara kokku</b>	<b>456</b>	<b>84 737</b>	<b>29</b>	<b>5 416</b>
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 2, 3)	130 000	128 130	8 309	8 189
Materiaalne põhivara	789	57 535	50	3 677
Immateriaalne põhivara	0	650	0	42
<b>Põhivara kokku</b>	<b>130 789</b>	<b>186 315</b>	<b>8 359</b>	<b>11 908</b>
<b><u>AKTIVA KOKKU</u></b>	<b><u>131 245</u></b>	<b><u>271 052</u></b>	<b><u>8 388</u></b>	<b><u>17 324</u></b>
Laenukohustused (lisa 4)	392	19 409	25	1 241
Võlad ja ettemaksud	450	30 231	29	1 932
Lühiajalised eraldised	0	221	0	14
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>842</b>	<b>49 861</b>	<b>54</b>	<b>3 187</b>
Pikaajalised eraldised	0	3 047	0	195
Pikaajalised laenukohustused (lisa 4)	2 546	28 511	163	1 822
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>2 546</b>	<b>31 558</b>	<b>163</b>	<b>2 017</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>3 388</b>	<b>81 419</b>	<b>217</b>	<b>5 204</b>
Aktiikapital nimiväärtuses (lisa 5)	44 991	44 991	2 875	2 875
Ülekurss (lisa 5)	3 537	11 332	226	724
Kohustuslik reservkapital (lisa 5)	4 499	4 499	288	288
Jaotamata kasum (lisa 2)	74 830	128 811	4 782	8 233
<b>Omakapital kokku</b>	<b>127 857</b>	<b>189 633</b>	<b>8 171</b>	<b>12 120</b>
<b><u>PASSIVA KOKKU</u></b>	<b><u>131 245</u></b>	<b><u>271 052</u></b>	<b><u>8 388</u></b>	<b><u>17 324</u></b>

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Lühendatud konsolideeritud kasumiaruanne

	<i>tuh EEK</i> IV kv 2007	<i>tuh EEK</i> IV kv 2006 korrigeeritud	<i>tuh EEK</i> 12 k 2007	<i>tuh EEK</i> 12 k 2006 korrigeeritud	<i>tuh EUR</i> IV kv 2007	<i>tuh EUR</i> IV kv 2006 korrigeeritud	<i>tuh EUR</i> 12 k 2007	<i>tuh EUR</i> 12 k 2006 korrigeeritud
<b>Jätkuvad tegevusvaldkonnad</b>								
Müügitulu (lisa 8)	86	85	342	536	6	5	22	34
Müüdnud toodangu kulu	(61)	(60)	(180)	(227)	(4)	(4)	(12)	(14)
<b>Brutokasum</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>162</b>	<b>309</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
Üldhalduskulud	(563)	0	(631)	0	(36)	0	(40)	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele (lisa 3)	0	13 082	19 870	52 330	0	836	1 270	3 344
<b>Ärikasum</b>	<b>(538)</b>	<b>13 107</b>	<b>19 401</b>	<b>52 639</b>	<b>(34)</b>	<b>837</b>	<b>1 240</b>	<b>3 364</b>
Neto finantskulu	(19)	(19)	(38)	(39)	(1)	(1)	(2)	(2)
<b>Kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest enne tulumaksu</b>	<b>(557)</b>	<b>13 088</b>	<b>19 363</b>	<b>52 600</b>	<b>(35)</b>	<b>836</b>	<b>1 238</b>	<b>3 362</b>
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 6)	0	8 134	11 875	27 908	0	520	758	1 784
Tulumaks (lisa 5)	0	0	(475)	(438)	0	0	(30)	(28)
<b>PERIOODI PUHASKASUM</b>	<b>(557)</b>	<b>21 222</b>	<b>30 763</b>	<b>80 070</b>	<b>(35)</b>	<b>1 356</b>	<b>1 966</b>	<b>5 118</b>
Tava puhaskasum aktsia kohta (lisa 2, 7)	(0,12)	4,72	6,84	17,80	(0,01)	0,30	0,44	1,14
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (lisa 2, 7)	(0,12)	4,72	6,84	17,80	(0,01)	0,30	0,44	1,14

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.



## Lühendatud konsolideeritud rahavoogude aruanne

	tuh EEK 12 k 2007	tuh EEK 12 k 2006 korrigeeritud	tuh EUR 12 k 2007	tuh EUR 12 k 2006 korrigeeritud
<b>Äritegevuse rahavood</b>				
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>19 363</b>	<b>52 600</b>	<b>1 238</b>	<b>3 362</b>
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	(19 870)	(52 330)	(1 270)	(3 344)
Intressikulu	38	39	2	2
<b>Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi</b>	<b>(469)</b>	<b>309</b>	<b>(30)</b>	<b>20</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(84)	0	(5)	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	450	0	29	0
<b>Põhitegevuse genereeritud raha</b>	<b>(103)</b>	<b>309</b>	<b>(6)</b>	<b>20</b>
Intressimaksud	(38)	(39)	(2)	(2)
Äritegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	5 531	17 194	353	1 099
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>	<b>5 390</b>	<b>17 464</b>	<b>345</b>	<b>1 117</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavood</b>				
Investeeringustegevuse rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	(14 924)	3 214	(954)	205
<b>Investeeringustegevuse rahavood kokku</b>	<b>(14 924)</b>	<b>3 214</b>	<b>(954)</b>	<b>205</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavood</b>				
Laenude tagasimaksmine	(391)	(391)	(25)	(26)
Dividendide maksmine (lisa 5)	(5 399)	(4 184)	(345)	(267)
Finantseerimise rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	2 558	(8 517)	163	(544)
<b>Finantseerimistegevuse rahavood kokku</b>	<b>(3 232)</b>	<b>(13 092)</b>	<b>(207)</b>	<b>(837)</b>
<b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>	<b>(12 766)</b>	<b>7 586</b>	<b>(816)</b>	<b>485</b>
Kokku rahavood lõpetatud tegevusvaldkondade tegevusest	(6 835)	11 891	(438)	760
Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi alguses	6 835	342	438	22
<b>Lõpetatud tegevusvaldkondade raha ja pangakontod perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>12 233</b>	<b>0</b>	<b>782</b>
<b>RAHAJÄÄGI MUUTUS JÄTKUVATEST TEGEVUSVALDKONDADEST</b>	<b>(12 766)</b>	<b>(4 647)</b>	<b>(816)</b>	<b>(297)</b>
<b>RAHA ALGJÄÄK</b>	<b>13 138</b>	<b>5 552</b>	<b>840</b>	<b>355</b>
<b>RAHA LÕPPJÄÄK</b>	<b>372</b>	<b>13 138</b>	<b>24</b>	<b>840</b>

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Lühendatud konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuh EEK	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Valuuta- kursi- muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	44 991	11 332	4 499	0	4 958	65 780
Korrigeerimine (lisa 2)	0	0	0	0	47 967	47 967
<b>Korrigeeritud saldo 31.12.2005</b>	<b>44 991</b>	<b>11 332</b>	<b>4 499</b>	<b>0</b>	<b>52 925</b>	<b>113 747</b>
2006. aasta 12 kuu kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	52 600	52 600
2006. aasta 12 kuu kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 6)	0	0	0	0	27 908	27 908
Makstud dividendid (lisa 5)	0	0	0	0	(4 184)	(4 184)
Makstud tulumaks (lisa 5)	0	0	0	0	(438)	(438)
<b>Saldo 31.12.2006</b>	<b>44 991</b>	<b>11 332</b>	<b>4 499</b>	<b>0</b>	<b>128 811</b>	<b>189 633</b>
Valuutakursi muutuste mõju 12 kuu 2007 konsolideerimisel	0	0	0	24	0	24
2007. aasta 12 kuu kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	19 363	19 363
2007. aasta 9 kuu kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 6)	0	0	0	0	11 875	11 875
Ettevõtte jagunemise kulud	0	(1 996)	0	0	0	(1 996)
Makstud dividendid (lisa 15)	0	0	0	0	(5 399)	(5 399)
Makstud tulumaks (lisa 5)	0	0	0	0	(475)	(475)
Ettevõtte jagunemine	0	(5 799)	0	(24)	(79 345)	(85 168)
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>44 991</b>	<b>3 537</b>	<b>4 499</b>	<b>0</b>	<b>74 830</b>	<b>127 857</b>

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

**AS Trigon Property Development**  
2007. a. IV kvartali konsolideeritud vahearuanne

<i>tuh EUR</i>	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Valuuta- kursi- muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	2 875	724	288	0	317	4 204
Korrigeerimine (lisa 2)	0	0	0	0	3 065	3 065
<b>Korrigeeritud saldo 31.12.2005</b>	<b>2 875</b>	<b>724</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>3 382</b>	<b>7 269</b>
2006. aasta 12 kuu kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	3 362	3 362
2006. aasta 12 kuu kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	1 784	1 784
Makstud dividendid (lisa 11)	0	0	0	0	(267)	(267)
Makstud tulumaks	0	0	0	0	(28)	(28)
<b>Saldo 31.12.2006</b>	<b>2 875</b>	<b>724</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>8 233</b>	<b>12 120</b>
Valuutakursi muutuste mõju 12 kuu 2007 konsolideerimisel	0	0	0	2	0	2
2007. aasta 12 kuu kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	0	0	0	1 238	1 238
2007. aasta 9 kuu kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest (lisa 6)	0	0	0	0	758	758
Ettevõtte jagunemise kulud	0	(128)	0	0		(128)
Makstud dividendid (lisa 5)	0	0	0	0	(345)	(345)
Makstud tulumaks (lisa 5)	0	0	0	0	(30)	(30)
Ettevõtte jagunemine	0	(370)	0	(2)	(5 072)	(5 444)
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>2 875</b>	<b>226</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>4 782</b>	<b>8 171</b>

Lühendatud konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 12-18 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

## Lisad lühendatud konsolideeritud vahearuanne juurde

### **Lisa 1 Lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

Seisuga 31. detsember 2007 koostatud raamatupidamisaruannetesse on konsolideeritud AS Trigon Property Development ja tema 100%-lise tütarettevõtte OÜ VN Niidu Kinnisvara (koos viidatuna Kontsern). Kontserni põhitegevusvaldkond on kinnisvaraarendus.

AS Trigon Property Development 2007. aasta IV kvartali lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud vahearuanne esitusviis vastab IAS 34 "Vahearuanne" nõuetele. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne tuleks lugeda koos eelmise aasta konsolideeritud majandusaasta aruandega.

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

#### *(a) 2007.a. jõustunud standardid, standardite muudatused ja tõlgendused*

- Standard IFRS 7 "Finantsinstrumendid: Avalikustamine" ja standardi IAS 1 "Finantsaruannete esitamine - kapitali kohta avaldatav teave" täiendav muudatus esitavad uued avalikustamise nõuded finantsinstrumentidele ning need ei avalda mõju kontserni finantsinstrumentide liigitamisele või avalikustamisele, mis puudutavad maksustamist ning võlgu tarnijatele ja muid võlgnevusi.
- Tõlgendus IFRIC 8 "IFRS 2 ulatus" nõuab omakapitaliinstrumentide emiteerimist puudutavate tehingute käsitlemist, mille kohaselt saadud kindlaksmääratav tasu on väiksem, kui emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglane väärtus, et teha kindlaks, kas nad kuuluvad standardi IFRS 2 rakenduslasse. Käesolev standard ei avalda mõju kontserni finantsaruannetele.
- Tõlgendus IFRIC 10 "Vahearuanne ja väärtuse langus" keelab varasemas vahearuanne kajastatud firmaväärtuse ja aktsiainvesteeringu või soetusmaksumuses kajastatud finantsvara allahindluste tühistamise järgneval bilansipäeval. Käesolev standard ei avalda mõju kontserni finantsaruannetele.

#### *(b) Kontserni poolt ennetähtaegselt vastuvõetud tõlgendus*

- Tõlgendus IFRIC 11 "IFRS 2 - Tehingud kontserni ja omaaktsiatega" võeti ennetähtaegselt vastu 2007.a. Tõlgendus IFRIC 11 selgitab, kas omaaktsiaid või kontserni ettevõtteid puudutavaid aktsiapõhiseid tehinguid (nt. ematettevõtja aktsiate optioonid) tuleb kajastada kui omakapitalis või rahas arveldatavaid aktsiapõhiseid tehinguid ematettevõtja ja kontserni ettevõtete eraldiseisvatel kontodel. Käesolev standard ei avalda mõju kontserni finantsaruannetele.

Kuna Kontsern on koostanud lühendatud vahearuanne, siis ei ole rakendatud IFRS-i muudatusi, mis jõustusid alates 11.07.2007. Vastavad lisad koostatakse täismahus Kontserni aastaaruandes.

AS Trigon Property Development muutis kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtteid ja seetõttu on käesolevas aruandes tagasiulatuvalt korrigeeritud ka varasemate aruandeperioode võrdlusandmeid. Ülejäänud arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuanne koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2006 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruandes.

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Kontserni 2007. aasta IV kvartali konsolideeritud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Trigon Property Development finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Käesolev vahearuanne on auditeerimata.

Vahearuanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides. Aruande lugejate huvides on aruandes lisainformatsioonina toodud ära ka arvanded tuhandetes eurodes. Eesti krooni konverteerimisel eurodeks on kasutatud Eesti Panga poolt fikseeritud kurssi 15,6466.

## **Kinnisvarainvesteeringud - muudetud arvestuspõhimõte**

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

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad Kontserni omanduses olevast maast ja hoonetest ning kapitalirendi korras renditud maast ja hoonetest.

Maa, mida renditakse rentnikuna kasutusrendi tingimustel, on liigitatud ja selle üle peetakse arvestust kinnisvarainvesteeringuna, kui see muus osas vastab kinnisvarainvesteeringu definitsioonile. Kasutusrendi lepinguid kajastatakse sel juhul aruandluses nagu kapitalirenti.

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

Peale esmast arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringud nende õiglasel väärtusel. Õiglane väärtus baseerub diskonteeritud rahavoogude prognoosidel. Kuni 2006. aasta lõpuni baseerusid Kontserni õiglase väärtuse hinnangud aktiivse turu hindadele, mida vajadusel korrigeeriti erinevustega konkreetse vara olemuses, asukohas või seisukorras. Vähemalt kord aastas hindab investeeringuid sõltumatu ekspert, kelle arvamusele tuginedes hindab juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ja kajastab õiglase väärtuse muutusi raamatupidamise aastaaruandes.

Edasised kulutused on lisatud vara 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.

Kõiki muutusi kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtusel kajastatakse kasumiaruandes kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutuse real.

Kinnisvarainvesteeringut, mida arendatakse ümber, et seda jätkuvalt kinnisvarainvesteeringuna kasutada (st välja rentida) kajastatakse õiglasel väärtusel maa komponendi osas. Kui vahepealne arendus vastab põhivarana arvelevõtmise kriteeriumidele, kajastatakse seda iseseisva põhivara objektina eraldi arendatavast maast vastavalt IAS 16-le ehitus/arendusperioodi jooksul. Objekti valmimisel klassifitseeritakse vara objekt ringi kinnisvarainvesteeringuks vastavalt IAS 40.65-le ja hinnatakse ümber õiglasele väärtusele. Erinevus bilansilise väärtuse ja õiglase väärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

Kui kinnisvarainvesteering muutub omaniku poolt kasutatavaks, liigitatakse ta ümber materiaalseks põhivaraks ja selle kinnisvara soetusmaksumuseks loetakse kinnisvara õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeval.

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis ümberhindluse reservina vastavalt standardile IAS 16. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse see osa ümberhindluse tulust kasumiaruandes ja varasemat allahindlust ületav osa omakapitalis ümberhindluse reservina.

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

## **Lisa 2 Algsaldode korrigeerimine**

Vastavalt 29.06.2007 allkirjastatud jagunemiskavale eraldus AS-ist Trigon Property Development mööblidivisjon ja ehitusmaterjalide divisjon uude asutatud ettevõttesse AS-i Viisnurk. Seoses ettevõtte põhitegevusala muutusega muudeti arvestuspõhimõtteid kinnisvarainvesteeringute

kajastamise osas soetusmaksumuse printsiibilt õiglase väärtuse printsiibile ning seoses sellega korrigeeriti ka eelnevate perioodide võrdlusandmeid järgnevalt:

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	<b>IV kvartal 2006</b>	<b>12 kuud 2006</b>	<b>IV kvartal 2006</b>	<b>12 kuud 2006</b>
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus enne korrigeerimist	10 294	10 294	658	658
Kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse muutus korrigeerimise tulemusel	117 836	117 836	7 531	7 531
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus peale korrigeerimist	128 130	128 130	8 189	8 189
Jaotamata kasumi (kuni 2005.a) suurenemine	50 551	50 551	3 231	3 231
Kasumi suurenemine 4. kv 2006	16 821	16 821	1 075	1 075
Kasumi suurenemine 9 kuud 2006		50 464		3 225

Korrigeerimiste mõju suhtarvudele on järgnev:

	<i>EEK</i>	<i>EEK</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
	<b>IV kvartal 2006</b>	<b>12 kuud 2006</b>	<b>IV kvartal 2006</b>	<b>12 kuud 2006</b>
Tava kasum aktsia kohta enne korrigeerimist	0,98	2,84	0,06	0,18
Tava kasum aktsia kohta pärast korrigeerimist	4,72	17,80	0,30	1,14
Lahustatud kasum aktsia kohta enne korrigeerimist	0,98	2,84	0,06	0,18
Lahustatud kasum aktsia kohta pärast korrigeerimist	4,72	17,80	0,30	1,14
Aktsia raamatupidamisväärtus enne korrigeerimist	15,96	15,96	1,02	1,02
Aktsia raamatupidamisväärtus pärast korrigeerimist	42,15	42,15	2,69	2,69
Aktsia hinna-tulu suhe enne korrigeerimist	48,06	16,58	48,06	16,58
Aktsia hinna-tulu suhe pärast korrigeerimist	9,99	2,65	9,99	2,65

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>
Saldo seisuga 31.12.2005	15 521	992
Korrigeerimine	50 551	3 231
<b>Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>66 072</b>	<b>4 223</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	52 330	3 344
Kasum õiglase väärtuse muutusest lõpetatud tegevusvaldkondades	14 954	956
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	(5 226)	(334)
<b>Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>128 130</b>	<b>8 189</b>
Sh jätkuvad tegevusvaldkonnad	110 130	7 039
Sh lõpetatud tegevusvaldkonnad	18 000	1 150
Kasum õiglase väärtuse muutusest	19 870	1 270
Ümber klassifitseeritud materiaalsest põhivarast	2 762	176
Ettevõtte jagunemine	(20 762)	(1 326)
<b>Seisuga 31.12.2007</b>	<b>130 000</b>	<b>8 309</b>

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2007. aasta 12 kuuga on 181 tuhat krooni/12 tuhat eurot ja eelmise aasta samal perioodil 227 tuhat krooni/15 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2007. a. 12 kuuga müügitulu 342 tuhat krooni/22 tuhat eurot ja 2006. aasta 12 kuuga 536 tuhat krooni/34 tuhat eurot.

Trigon Property Development AS jätkuva tegevusvaldkonna kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga 04. detsember 2006 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ ning lõpetatud tegevusvaldkondade kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga 12. märts 2007 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu. Hinnang põhines samas regioonis olevate arendamata seisukorras olevate kinnisvarade kehtivatel aktiivse turu hindadel. Hinnangu tulemusel on kinnistu eeldatav õiglane hind 128 miljonit krooni/8 miljonit eurot. Juhatus kasutas seda eksperthinnangut kinnisvarainvesteeringu õiglase hinna määramisel.

10. septembril 2007 hinnati Trigon Property Development AS kinnisvarainvesteeringud sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude prognoosidel. Hinnangu tulemusel on kinnistu eeldatav õiglane hind 130 miljonit krooni/8 miljonit eurot. Juhatus kasutas seda eksperthinnangut kinnisvarainvesteeringu õiglase hinna määramisel.

Kinnisvara hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parima otsustusvõimega hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist tegemist olulise riskiga, mis võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Seisuga 31. detsember 2007 ja 31. detsember 2006 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga AS Hansapanga kasuks summas 6 186 tuhat krooni/395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajalise laenu tagatiseks (lisa 4). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2007 oli 130 000 tuhat krooni/8 309 tuhat eurot ja seisuga 31. detsember 2006 110 130 tuhat krooni/7 039 tuhat eurot.

**Lisa 4 Laenukohustused**

	tuh EEK	tuh EEK	tuh EUR	tuh EUR
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised laenukohustused	392	19 409	25	1 241
Pikaajalised laenukohustused	2 546	28 511	163	1 822
<b>KOKKU</b>	<b>2 938</b>	<b>47 920</b>	<b>188</b>	<b>3 063</b>

Laenukohustustena on kajastatud maa järelmaks, millelt tasutakse intressi 38 tuhat krooni/3 tuhat eurot aastas. Laenu tagastamistähtaeg 2015. aasta. Laenukohustuste tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteering bilansilise väärtusega 130 000 tuhat krooni/8 309 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2007 ja 110 130 tuhat krooni/7 039 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2006. Laenu õiglase väärtus arvestades intressi 7% aastas on 2 380 tuhat krooni/152 tuhat eurot.

**Lisa 5 Omakapital**

	Aktsiate arv	Aktsiakapital	Aktsiakapital
	tk	EEK	EUR
Saldo 31.12.2006	4 499 061	44 990 610	2 875 424
Saldo 31.12.2007	4 499 061	44 990 610	2 875 424

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

2007. aasta I poolaastal maksis Kontsern aktsionäridele dividende 5 398 873 krooni/345 051 eurot, so 1 kroon 20 senti/7,67 euro senti aktsia kohta. Dividendidelt makstav tulumaks oli 475 378 krooni/30 382 eurot.

2006. aastal maksis Kontsern aktsionäridele dividende 4 184 127 krooni/267 414 eurot, so 93 senti/5,94 euro senti aktsia kohta. Dividendidelt makstav tulumaks oli 438 083 krooni/27 999 eurot.

**Lisa 6 Lõpetatud tegevusvaldkonnad**

29.06.2007 allkirjastati AS Trigon Property Development jagunemiskava, mille tulemusena eraldus AS-ist Trigon Property Development tootmisega tegelev osa - ehitusmaterjalide divisjon ja mööblidivisjon. Nimetatud otsuse kiitis heaks ka 06.08.2007 toimunud aktsionäride üldkoosolek. AS-i Trigon Property Development põhitegevuseks jääb kinnisvara arendustegevus. Jagunemise bilansipäev on 19.09.2007, kui Pärnu Maakohtu Registriosakond registreeris Ettevõtte jagunemise.

Käesolevas vahearuanandes on lõpetatud tegevusvaldkondadena kajastatud üle antud tegevusvaldkondadega seotud varad ja kohustused, tulud/kulud ja rahavood mis vastavalt AS-i Trigon Property Development jagunemiskavale eraldusid uude ühingusse AS Viisnurk. Kasumiaruandes ja rahavoogudearuandes on eraldatud tulemus jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest.

2006. aasta 12 kuu ja IV kvartali lõpetatud tegevusvaldkondadega seotud saldod ja tulud ning kulud on vastavalt korrigeerimisele (lisa 2) järgmised:



*AS Trigon Property Development*  
2007. a. IV kvartali konsolideeritud vahearuanne

	<i>tuh EEK</i> <b>30.09.2007</b>	<i>tuh EEK</i> <b>31.12.2006</b>	<i>tuh EUR</i> <b>30.09.2007</b>	<i>tuh EUR</i> <b>31.12.2006</b>
Raha	3 997	12 234	255	782
Nõuded ja ettemaksud	32 516	26 630	2 079	1 701
Varud	46 441	44 970	2 968	2 874
<b>Käibevara kokku</b>	<b>82 954</b>	<b>83 834</b>	<b>5 302</b>	<b>5 357</b>
Kinnisvarainvesteeringud	20 762	18 000	1 327	1 150
Materiaalne põhivara	62 514	56 745	3 995	3 627
Immateriaalne põhivara	292	650	19	42
<b>Põhivara kokku</b>	<b>83 568</b>	<b>75 395</b>	<b>5 341</b>	<b>4 819</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>166 522</b>	<b>159 229</b>	<b>10 643</b>	<b>10 176</b>
Laenukohustused	2 147	19 017	137	1 215
Võlad ja ettemaksud	31 134	30 230	1 990	1 932
Lühiajalised eraldised	24	221	1	15
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>33 305</b>	<b>49 468</b>	<b>2 128</b>	<b>3 162</b>
Pikaajalised laenukohustused	45 002	25 574	2 876	1 634
Pikaajalised eraldised	3 047	3 047	195	195
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>48 049</b>	<b>28 621</b>	<b>3 071</b>	<b>1 829</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>81 354</b>	<b>78 089</b>	<b>5 199</b>	<b>4 991</b>
	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EEK</i>	<i>tuh EUR</i>	<i>tuh EUR</i>
	<b>9 kuud 2007</b>	<b>12 kuud 2006</b>	<b>9 kuud 2007</b>	<b>12 kuud 2006</b>
Tulud	180 630	242 347	11 544	15 489
Kulud	(168 755)	(214 439)	(10 786)	(13 705)
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>11 875</b>	<b>27 908</b>	<b>758</b>	<b>1 784</b>
Jagunemisel üle antud varad ja kohustused	<i>tuh EEK</i> <b>30.09.2007</b>	<i>tuh EUR</i> <b>30.09.2007</b>		
Raha	3 997	255		
Nõuded ja ettemaksud	32 516	2 079		
Varud	46 441	2 968		
Kinnisvarainvesteeringud	20 762	1 327		
Materiaalne põhivara	62 514	3 995		
Immateriaalne põhivara	292	19		
Lühiajalised kohustused	33 305	2 128		
Pikaajalised kohustused	48 049	3 071		
<b>Jagunemise käigus üle antud netovara</b>	<b>85 168</b>	<b>5 444</b>		
Ülekurss	5 799	371		
Jaotamata kasum	79 345	5 071		
Valuutakursimuutuste reserv	24	2		
<b>Jagunemise käigus üle antud varad kokku</b>	<b>85 168</b>	<b>5 444</b>		

Lisa 7 Tulu aktsia kohta

	EEK	EEK	EUR	EUR
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Tava puhaskasum aktsia kohta (PK/A)	6,84	17,80	0,44	1,14
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	6,84	17,80	0,44	1,14
Aktsia raamatupidamisväärtus	28,42	42,15	1,82	2,69
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	3,73	2,65	3,73	2,65
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpapieribörsil seisuga 31.12.	25,50	47,10	1,63	3,01

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

2007. aasta 12 kuu PK/A = 30 763 tuhat / 4 499 061 = 6,84 krooni / 0,44 eurot

2006. aasta 12 kuu PK/A = 80 070 tuhat / 4 499 061 = 17,80 krooni / 1,14 eurot

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

2007. aasta 12 kuu aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 25,50 / 6,84 = 3,73

2006. aasta 12 kuu aktsia hinna-tulu suhe (P/E) = 47,10 / 17,80 = 2,65

Lisa 8 Müügitulu

AS Trigon Property Development 2007. aasta 12 kuu müügitulu oli 342 tuhat krooni/22 tuhat eurot, mis koosnes kinnistute renditeenusest. 2007. aasta 12 kuuga oli müügitulu 536 tuhat krooni/34 tuhat eurot, mis koosnes samuti kinnistute renditeenusest.