

**2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**

Vahearuanne perioodi algus:	01.01.2012
Vahearuanne perioodi lõpp:	31.12.2012
Majandusaasta algus:	01.01.2012
Majandusaasta lõpp:	31.12.2012
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Viru väljak 2 Tallinn 10111
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers AS



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	14
Lisa 5 Omakapital.....	14
Lisa 6 Kinnisvara investeeringutega seotud kulud	14
Lisa 7 Üldhalduskulud	15
Lisa 8 Kasum (-kahjum) aktsia kohta.....	15
Lisa 9 Segmentide aruanne	15
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	16

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 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%).

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2012 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 m2 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 31.12.2012	Osalus 31.12.2011
OÜ VN Niidu Kinnisvara	Eesti	100%	100%

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

Finantssuhtarvud

EUR	2012	2011
Koguvarad	2 319 786	2 440 010
Koguvarade puhasrentaablus	0,72%	-71,41%
Omakapital	2 180 827	2 164 025
Omakapitali puhasrentaablus	0,77%	-80,52%
Võlakordaja	5,99%	11,31%
Aktsia 31.12	2012	2011
Aktsia sulgemishind	0,295	0,29
Puhaskasum aktsia kohta	0,00373	-0,38731
Hind-tulu (PE) suhtarv	78,99	-0,75
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,48	0,48
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	0,61	0,60
Turukapitalisatsioon	1 327 223	1 304 728

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

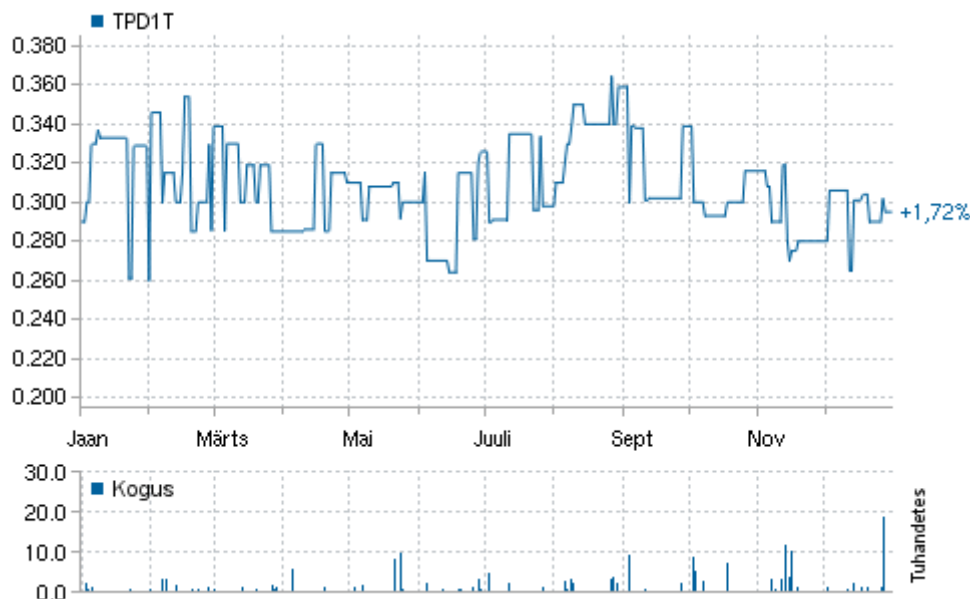
Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv.

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 väärtipaberite võõrandamise piiranguid.

2011. aasta lõpus 0,29 eurot maksnud aktsia sulgus 2012. aasta septembri lõpus 0,295 euro juures. 2012. aastal kaubeldi 172 266 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 51 630 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2012. kuni 31.12.2012:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2012

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	87	17,68%	2 846	0,06%
100-999	184	37,40%	65 125	1,45%
1 000-9 999	190	38,62%	484 829	10,78%
10 000-99 999	25	5,08%	592 574	13,17%
100 000-999 999	5	1,02%	671 495	14,93%
1 000 000-9 999 999	1	0,20%	2 682 192	59,62%
KOKKU	492	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2012.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ TRIGON WOOD	2 682 192	59,62%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	169 860	3,78%
ING LUXEMBOURG S.A.	143 515	3,19%
OÜ SUUR SAMM	125 160	2,78%
SWEDBANK AB / UAB PRUDENTIS	119 384	2,65%
Central Securities Depository of Lithuania	113 576	2,52%
James Kelly	56 351	1,25%
E.N.Co Holdings OÜ	52 327	1,16%
TOIVO KULDMÄE	49 231	1,09%
Erste Group Bank AG Clients	45 000	1,00%

Personal

AS-is Trigon Property Development töötas seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 töötas 1 inimene. Tööjõukulud kokku olid 2012. aastal 25 787 eurot ja 2011. aastal 2 613 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 õiglane väärtus on madalam bilansilisest väärtusest.

Majanduskeskkonna risk

Kontsern on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade riskile. Kontsern ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile, kuna tal ei ole 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 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 16 esitatud AS Trigon Property Development 2012. aasta IV kvartali ja 12 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

27.02.2013. a.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>EUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Raha	26 868	12 492
Nõuded ja ettemaksud	2 918	2 518
Käibevara kokku	29 786	15 010
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 2)	2 290 000	2 425 000
Põhivara kokku	2 290 000	2 425 000
AKTIVA KOKKU	2 319 786	2 440 010
Laenukohustused (lisa 3)	25 032	25 032
Võlad ja ettemaksed (lisa 4)	23 250	55 244
Lühiajalised kohustused kokku	48 282	80 276
Pikaajalised laenukohustused (lisa 3)	90 677	195 709
Pikaajalised kohustused kokku	90 677	195 709
Kohustused kokku	138 959	275 985
Aktiikapital nimiväärtuses (lisa 5)	2 699 437	2 699 437
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Akumuleeritud kahjum	-1 032 208	-1 049 010
Omakapital kokku	2 180 827	2 164 025
PASSIVA KOKKU	2 319 786	2 440 010

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-16 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR	IV kv 2012	IV kv 2011	2012	2011
Renditulu (lisa 9)	4 373	4 740	18 213	22 480
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 6)	-9 753	-5 128	-20 096	-14 479
Brutokahjum (-kasum)	-5 380	-388	-1 883	8 001
Üldhalduskulud (lisa 7)	-15 516	-14 041	-47 194	-26 689
Tulu/kulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (lisa 2)	-94 520	-1 730 487	76 000	-1 712 039
Äri kahjum	-115 416	-1 744 916	26 923	-1 730 727
Neto finantskulu	-2 571	-3 595	-10 121	-11 805
PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)	-117 987	-1 748 511	16 802	-1 742 532
PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)	-117 987	-1 748 511	16 802	-1 742 532
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,02622	-0,38864	0,00373	-0,38731
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,02622	-0,38864	0,00373	-0,38731

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-16 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR	2012	2011
Äritegevuse rahavood		
Perioodi puhaskahjum	16 802	-1 742 532
<u>Korrigeerimised</u>		
Tulu/kulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (lisa 2)	-76 000	1 712 039
Intressikulu	10 121	11 805
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-400	-1 706
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-23 178	29 392
Makstud intressid	-18 938	-2 503
Äritegevuse rahavood kokku	-91 592	6 495
Investeeringustegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 2)	211 000	30 000
Investeeringustegevuse rahavood kokku	211 000	30 000
Finantseerimistegevuse rahavood		
Saadud laenud (lisa 3)	24 170	3 500
Laenude tagasimaksmine (lisa 3)	-129 202	-35 307
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	-105 032	-31 807
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	14 376	4 688
 RAHA ALGJÄÄK	 12 492	 7 804
RAHA LÖPPJÄÄK	26 868	12 492

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-16 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>EUR</i>	Aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2010	2 875 424	226 056	287 542	517 535	3 906 557
Aktiakapitali konverteerimine	-175 987	0	0	175 987	0
2011. a koondkasum (-kahjum)	0	0	0	-1 742 532	-1 742 532
Saldo 31.12.2011	2 699 437	226 056	287 542	-1 049 010	2 164 025
2012. a koondkasum (-kahjum)	0	0	0	16 802	16 802
Saldo 31.12.2012	2 699 437	226 056	287 542	-1 032 208	2 180 827

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 12-16 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Lisad konsolideeritud vahearuande juurde

Lisa 1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Seisuga 31. detsember 2012 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 2012. a. IV kvartali ja 12 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 31.12.2011 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruandes.

Konsolideeritud vahearuande esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Kontserni 2012. aasta IV kvartali ja 12 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

	<i>EUR</i>
Seisuga 31.12.2010	4 167 039
Kinnisvarainvesteeringu müük	-30 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	-1 712 039
Seisuga 31.12.2011	2 425 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	-211 000
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	76 000
Seisuga 31.12.2012	2 290 000

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 2012. aastal olid 20 096 eurot ja 2011 aasta samal perioodil 14 479 eurot.

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2012. aastal müügitulu 18 213 eurot ja 2011. aastal 22 480 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.

2011 aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja Colliers International poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate kinnistute hinnad jäid vahemikku 15-39 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 16 EUR/m² kohta koos infrastruktuuriga. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2011 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 8 aastat, ning lahutanud saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse. Kasutatud on diskontomäära 10.2%.

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

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 hindamismudelisse toodud eeldustele ja ajakavale.

Seisuga 31. detsember 2012 ja 31. detsember 2011 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 2012 seisuga 2 290 000 eurot ja 31. detsember 2011 seisuga 2 425 000 eurot.

Lisa 3 Laenukohustused

EUR	31.12.2012	31.12.2011
Lühiajaline laenukohustus		
<i>Maa järelmaks</i>	25 032	25 032
KOKKU	25 032	25 032
Pikaajaline laenukohustus		
<i>Maa järelmaks</i>	37 547	62 579
<i>Laenud seotud osapooltelt</i>	53 130	133 130
KOKKU	90 677	195 709

Seisuga 31. detsember 2012 on lühiajalise laenukohustusena kajastatud maa järelmaksu lühiajaline osa summas 25 032 (2011: 25 032) eurot, tagasimaksetähtajaga 20.11.2013 (2011: 20.11.2012).

Seisuga 31. detsember 2012 on pikaajalise laenukohustusena kajastatud maa järelmaks summas 37 547 (2011: 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 53 130 (2011: 133 130) eurot, mille tagasimaksetähtaeg on 31.12.2014.

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenuitingimusi rikutud.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

EUR	31.12.2012	31.12.2011
Võlad hankijatele	4 508	3 629
Ettemaksed	0	21 000
Intressivõlad	12 159	20 922
Muud võlad	6 583	9 693
KOKKU	23 250	55 244

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

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2011	4 499 061	2 699 437
Saldo seisuga 31.12.2012	4 499 061	2 699 437

AS Trigon Property Development aktsiakapital on 2 699 437 eurot. 28.09.2011 kanti äriregistrisse AS Trigon Property Development aktsiakapitali ümberarvestamine eurodesse ja sellest tulenev aktsiakapitali vähendamine vastavalt 29.06.2011 toimunud korralise aktsionäride üldkoosoleku otsustele. AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali uus suurus on 2 699 437 eurot, mis on jagatud 4 499 061 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,60 eurot. Põhikirjas fikseeritud maksimaalne aktsiakapital on 10 797 744 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2012 oli 1 032 208 eurot ja seisuga 31. detsember 2011 oli jaotamata kahjum 1 049 010 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2012 seisuga 492 aktsionäri (31.12.2011: 516 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 2 682 192 aktsiaga ehk 59,62% (2011: 59,62%)

Seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid.

Lisa 6 Kinnisvara investeeeringutega seotud kulud

EUR	IV kv 2012	IV kv 2011	2012	2011
Maamaks	5 718	2 867	11 437	11 468
Hindamine	1 785	1 333	1 785	2 083
Muud kulud	2 250	928	6 874	928
KOKKU	9 753	5 128	20 096	14 479

Lisa 7 Üldhalduskulud

EUR	IV kv 2012	IV kv 2011	2012	2011
Tööjõukulud	6 451	2 613	25 787	2 613
Auditeerimiskulud	7 539	9 250	7 577	11 269
Väärtpaberi- ja börsikulud	1 486	1 786	6 687	7 858
Konsultatsioonikulud	0	0	5 000	600
Muud kulud	40	392	2 143	4 349
KOKKU	15 516	14 041	47 194	26 689

Lisa 8 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2012	2011
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	0,00373	-0,38731
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0,00373	-0,38731
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,48	0,48
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	78,99	-0,75
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil	0,295	0,290

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 ettevõtte 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:

	2012		2011	
	EUR	%	EUR	%
Klient A	14 033	77%	13 440	60%
Klient B	0	0%	3 840	17%
Klient C	4 180	23%	4 560	20%
Klient D	0	0%	640	3%
KOKKU	18 213	100%	22 480	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 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%).

Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole 2012 ja 2011 aastal jooksul tasusid makstud. Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

2012. aastal ostis Trigon Property Development AS seotud isikutelt kaupu ja teenuseid 75 (2011: 0) euro eest.

Kontsern sai 2012.aastal täiendavalt laenu seotud osapooltelt 24 170 (2011: 0) eurot ja maksis tagasi 104 170 eurot. Seisuga 31. detsember 2012 on emaettevõttelt saadud laene kokku 53 130 (2011: 133 130) eurot ja saadud laenudelt on arvestatud intresse bilansipäeva seisuga 12 159 (2011: 20 922) eurot. 2012. aastal arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intresse 7 672 (2011: 9 319) eurot.