

**2015. aasta I kvartali**  
**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 arvestuspõhimõtted..... | 12 |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud .....                                            | 12 |
| Lisa 3 Laenukohustused.....                                                      | 14 |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed .....                                                 | 14 |
| Lisa 5 Omakapital.....                                                           | 14 |
| Lisa 6 Kinnisvara investeeringutega seotud kulud .....                           | 15 |
| Lisa 7 Üldhalduskulud .....                                                      | 15 |
| Lisa 8 Kasum (-kahjum) aktsia kohta.....                                         | 15 |
| Lisa 9 Segmentide aruanne .....                                                  | 16 |
| 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 33,26 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:        | 01.01.2015                     |
| Majandusaasta lõpp:         | 31.12.2015                     |
| Vahearuande perioodi algus: | 01.01.2015                     |
| Vahearuande perioodi lõpp:  | 31.03.2015                     |
| 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. 31.03.2015 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 33,26 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. 2014. aastal müüdi kinnistu Kase 18, Pärnu. 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 31.03.2015 | Osalus 31.12.2014 | Osalus 31.03.2014 |
|------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| OÜ VN Niidu Kinnisvara | Eesti      | 100%              | 100%              | 100%              |

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

### Finantssuhtarvud

| EUR                                      | I kv 2015        | I kv 2014        |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Koguvarad                                | 2 431 718        | 2 332 895        |
| Koguvarade puhasrentaablus               | -0,56%           | -0,57%           |
| Omakapital                               | 2 410 716        | 2 158 751        |
| Omakapitali puhasrentaablus              | -0,57%           | -0,61%           |
| Võlakordaja                              | 0,86%            | 7,46%            |
| <b>Aksia 31.03</b>                       | <b>I kv 2015</b> | <b>I kv 2014</b> |
| Aksia sulgemishind                       | 0,545            | 0,500            |
| Puhaskasum aksia kohta                   | -0,00305         | -0,00293         |
| Hind-tulu (PE) suhtarv                   | -178,78          | -170,38          |
| Aksia raamatupidamisväärtus              | 0,54             | 0,48             |
| Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe | 1,02             | 1,04             |
| Turukapitalisatsioon                     | 2 451 988        | 2 249 531        |

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aksia kohta = puhaskasum / aktsiate arv

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

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aksia sulgemishind / aksia raamatupidamisväärtus

Turukapitalisatsioon = aksia 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 väärtpaberite võõrandamise piiranguid.

2014. aasta lõpus 0,500 eurot maksnud aktsia sulgus 2015. aasta märtsi lõpus 0,545 euro juures. 2015. aasta esimeses kvartalis kaubeldi 105 391 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 54 627 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2015 kuni 31.03.2015:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.03.2015

|                     | Aktsionäride arv | % aktsionäridest | Aktsiate arv     | % aktsiakapitalist |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 1-99                | 83               | 21,07%           | 2 627            | 0,06%              |
| 100-999             | 147              | 37,31%           | 48 909           | 1,09%              |
| 1 000-9 999         | 137              | 34,77%           | 358 779          | 7,97%              |
| 10 000-99 999       | 22               | 5,58%            | 715 889          | 15,91%             |
| 100 000-999 999     | 4                | 1,02%            | 690 665          | 15,35%             |
| 1 000 000-9 999 999 | 1                | 0,25%            | 2 682 192        | 59,62%             |
| <b>KOKKU</b>        | <b>394</b>       | <b>100%</b>      | <b>4 499 061</b> | <b>100%</b>        |

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.03.2015.

| Aktsionär                                     | Aktsiate arv | Osaluse % |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------|
| OÜ TRIGON WOOD                                | 2 682 192    | 59,62     |
| AS HARJU KEK                                  | 224 000      | 4,98      |
| MADIS TALGRE                                  | 196 500      | 4,37      |
| M.C.E.FIDARSI OSAÜHING                        | 169 000      | 3,76      |
| Kirschmann OÜ                                 | 101 165      | 2,25      |
| JAMES KELLY                                   | 95 550       | 2,12      |
| OÜ SUUR SAMM                                  | 84 500       | 1,88      |
| Central Securities Depository of Lithuania    | 78 028       | 1,73      |
| Skandinaviska Enskilda Banken Finnish Clients | 67 844       | 1,51      |
| TOIVO KULDMÄE                                 | 49 231       | 1,09      |

## Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 31.03.2015 ühtegi inimest (seisuga 31.03.2014 1 inimene). Tööjõukulud 2015. aasta I kvartalis puudusid (2014 I kv: 4 020 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 4.

## 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 2015. aasta I kvartali 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

27.05.2015. a.

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

| EUR                                   | 31.03.2015       | 31.12.2014       | 31.03.2014       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Raha                                  | 10 275           | 144 536          | 2 106            |
| Nõuded ja ettemaksud (lisa 2)         | 68 403           | 93 254           | 789              |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>78 678</b>    | <b>237 790</b>   | <b>2 895</b>     |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 3)     | 2 353 040        | 2 350 000        | 2 330 000        |
| <b>Põhivara kokku</b>                 | <b>2 353 040</b> | <b>2 350 000</b> | <b>2 330 000</b> |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                   | <b>2 431 718</b> | <b>2 587 790</b> | <b>2 332 895</b> |
| Laenukohustused (lisa 4)              | 12 516           | 12 516           | 25 032           |
| Võlad ja ettemaksud (lisa 5)          | 2 986            | 26 293           | 25 466           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  | <b>15 502</b>    | <b>38 809</b>    | <b>50 498</b>    |
| Pikaajalised laenukohustused (lisa 4) | 5 500            | 124 550          | 123 646          |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  | <b>5 500</b>     | <b>124 550</b>   | <b>123 646</b>   |
| <b>Kohustused kokku</b>               | <b>21 002</b>    | <b>163 359</b>   | <b>174 144</b>   |
| Aktiikapital nimiväärtuses (lisa 6)   | 2 699 437        | 2 699 437        | 2 699 437        |
| Ülekurss                              | 226 056          | 226 056          | 226 056          |
| Kohustuslik reservkapital             | 287 542          | 287 542          | 287 542          |
| Jaotamata kasum                       | -802 319         | -788 604         | -1 054 284       |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>2 410 716</b> | <b>2 424 431</b> | <b>2 158 751</b> |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                  | <b>2 431 718</b> | <b>2 587 790</b> | <b>2 332 895</b> |

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

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

| EUR                                               | I kv 2015      | I kv 2014      |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Renditulu (lisa 10)                               | 0              | 1 140          |
| Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 7) | -5 382         | -5 771         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                       | <b>-5 382</b>  | <b>-4 631</b>  |
| Üldhalduskulud (lisa 8)                           | -7 441         | -6 835         |
| <b>Äri kasum (-kahjum)</b>                        | <b>-12 823</b> | <b>-11 466</b> |
| Neto finantskulu                                  | -892           | -1 737         |
| <b>PERIOODI PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>              | <b>-13 715</b> | <b>-13 203</b> |
| <b>PERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)</b>              | <b>-13 715</b> | <b>-13 203</b> |
| Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta            | -0,00305       | -0,00293       |
| Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta      | -0,00305       | -0,00293       |

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

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| EUR                                                            | 2015 I kv          | 2014 I kv        |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Äritegevuse rahavood</b>                                    |                    |                  |
| <i>Perioodi puhaskasum (-kahjum)</i>                           | <b>-13 715</b>     | <b>-13 203</b>   |
| Korrigeerimised                                                |                    |                  |
| Intressikulu                                                   | 892                | 1 737            |
| <b>Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi</b>                 | <b>-12 823</b>     | <b>-11 466</b>   |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)     | 24 852             | 60               |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 5) | -3 134             | -1 854           |
| <b>Äritegevuse rahavood kokku</b>                              | <b>8 895</b>       | <b>-13 260</b>   |
| <b>Investeeringute rahavood</b>                                |                    |                  |
| Kinnisvarainvesteeringute lisakulud (lisa 3)                   | -3 040             | 0                |
| <b>Investeeringute rahavood kokku</b>                          | <b>-3 040</b>      | <b>0</b>         |
| <b>Finantseerimise rahavood</b>                                |                    |                  |
| Saadud laenud (lisa 4)                                         | 0                  | 14 000           |
| Laenude tagasimaksmine (lisa 4)                                | -119 050           | 0                |
| Makstud intressid                                              | -21 066            | 0                |
| <b>Finantseerimise rahavood kokku</b>                          | <b>-140 116</b>    | <b>14 000</b>    |
| <b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>                                    | <b>-134 261</b>    | <b>740</b>       |
| <br><b>RAHA ALGJÄÄK</b>                                        | <br><b>144 536</b> | <br><b>1 366</b> |
| <b>RAHA LÕPPJÄÄK</b>                                           | <b>10 275</b>      | <b>2 106</b>     |

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

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| <i>EUR</i>              | Aksiakapital     | Ülekurss       | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku            |
|-------------------------|------------------|----------------|------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2013</b> | <b>2 699 437</b> | <b>226 056</b> | <b>287 542</b>               | <b>-1 041 081</b>  | <b>2 171 954</b> |
| Perioodi koondkahjum    | 0                | 0              | 0                            | -13 203            | -13 203          |
| <b>Saldo 31.03.2014</b> | <b>2 699 437</b> | <b>226 056</b> | <b>287 542</b>               | <b>-1 054 284</b>  | <b>2 158 751</b> |
| Perioodi koondkasum     | 0                | 0              | 0                            | 265 680            | 265 680          |
| <b>Saldo 31.12.2014</b> | <b>2 699 437</b> | <b>226 056</b> | <b>287 542</b>               | <b>-788 604</b>    | <b>2 424 431</b> |
| Perioodi koondkahjum    | 0                | 0              | 0                            | -13 715            | -13 715          |
| <b>Saldo 31.03.2015</b> | <b>2 699 437</b> | <b>226 056</b> | <b>287 542</b>               | <b>-802 319</b>    | <b>2 410 716</b> |

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 6.

Lisad konsolideeritud vahearuande juurde

## **Lisa 1 Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

### Üldine informatsioon

Seisuga 31. märts 2015 koostatud raamatupidamisaruannetesse on konsolideeritud AS Trigon Property Development ja tema 100%-line tütarettevõtte OÜ VN Niidu Kinnisvara (koos viidatuna Kontsern). Kontserni põhitegevusvaldkond on kinnisvaraarendus.

### Koostamise alused

AS Trigon Property Development konsolideeritud vahearuande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuande esitusviis vastab (IFRS) IAS 34 "Vahearuanded" nõuetele. Konsolideeritud vahearuanne tuleks lugeda koos eelmise aasta konsolideeritud majandusaasta aruandega. Arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuande koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2014 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruandes.

Konsolideeritud vahearuande esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Kontserni 2014. aasta I kvartali 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 Nõuded ja ettemaksed**

| <i>EUR</i>           | <b>31.03.2015</b> | <b>31.12.2014</b> | <b>31.03.2014</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu | 67 605            | 90 015            | 39                |
| Maksude ettemaksed   | 798               | 3 239             | 750               |
| <b>KOKKU</b>         | <b>68 403</b>     | <b>93 254</b>     | <b>789</b>        |

## **Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

|                                      | <i>EUR</i>       |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Seisuga 31.12.2013</b>            | <b>2 330 000</b> |
| <b>Seisuga 31.03.2014</b>            | <b>2 330 000</b> |
| Kinnisvarainvesteeringu müük         | -300 000         |
| Kinnisvarainvesteeringute lisakulud  | 4 040            |
| Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus | 315 960          |
| <b>Seisuga 31.12.2014</b>            | <b>2 350 000</b> |
| Kinnisvarainvesteeringute lisakulud  | 3 040            |
| <b>Seisuga 31.03.2015</b>            | <b>2 353 040</b> |

Kontsern omab hetkel ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 33,26 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2015. aasta I kvartalis olid 5 382 eurot (2014 I kv: 5 771 eurot).

Kinnisvara renditakse välja kuni ehitustööde alguseni kasutusrendi lepingute alusel. Kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadi 2014. aasta I kvartalis müügitulu 1 140 eurot, 2015. aasta I kvartalis müügitulu puudus.

2014. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud sõltumatu kvalifitseeritud hindaja NEWSEC VALUATIONS EE poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Võrreldavate tehingute hinnad jäid vahemikku 10-14,2 EUR/m<sup>2</sup> sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Baseerudes võrreldavatele tehingutele on hindaja hinnanud kinnistute müügihinnaks 11,3 EUR/m<sup>2</sup>. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2014 on hindaja hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 18,53%.

Seisuga 31.12.2014 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 2 350 000 eurot.

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 31.12.2014 järgnev:

| Diskontomäär | Müügihind, EUR / m <sup>2</sup> |           |           |           |           |           |           |
|--------------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|              | 9,69                            | 10,20     | 10,74     | 11,30     | 11,87     | 12,46     | 13,08     |
| 15,89%       | 2 130 000                       | 2 250 000 | 2 370 000 | 2 500 000 | 2 630 000 | 2 770 000 | 2 910 000 |
| 16,72%       | 2 090 000                       | 2 200 000 | 2 320 000 | 2 450 000 | 2 580 000 | 2 710 000 | 2 850 000 |
| 17,60%       | 2 050 000                       | 2 160 000 | 2 280 000 | 2 400 000 | 2 530 000 | 2 660 000 | 2 790 000 |
| 18,53%       | 2 000 000                       | 2 110 000 | 2 230 000 | 2 350 000 | 2 470 000 | 2 600 000 | 2 740 000 |
| 19,46%       | 1 960 000                       | 2 070 000 | 2 180 000 | 2 300 000 | 2 420 000 | 2 550 000 | 2 680 000 |
| 20,43%       | 1 920 000                       | 2 020 000 | 2 130 000 | 2 250 000 | 2 370 000 | 2 490 000 | 2 620 000 |
| 21,45%       | 1 870 000                       | 1 980 000 | 2 090 000 | 2 200 000 | 2 310 000 | 2 430 000 | 2 560 000 |

| Müügi<br>periood |           |
|------------------|-----------|
| +1 aasta         | 2 010 000 |
| -1 aasta         | 2 640 000 |

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. märts 2015 ja 31. märts 2014 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks summas 395 tuhat eurot. Hüpoteegid seati laenu tagatiseks (lisa 4). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 31.03.2015 seisuga 2 353 040 eurot ja 31.03.2014 seisuga 2 330 000 eurot.

#### Lisa 4 Laenukohustused

Seisuga 31.03.2015:

| <i>EUR</i>               | Kokku         | Lühiajaline<br>osa | Pikaajaline<br>osa | Intressimäär | Alus-<br>valuuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|------------------|-------------|
| Maa järelmaks            | 12 516        | 12 516             | 0                  | 10%          | EUR              | 20.05.2015  |
| Laenu seotud osapooltelt | 5 500         | 0                  | 5 500              | 7%           | EUR              | 31.12.2016  |
| <b>KOKKU</b>             | <b>18 016</b> | <b>12 516</b>      | <b>5 500</b>       |              |                  |             |

Seisuga 31.12.2014:

| <i>EUR</i>               | Kokku          | Lühiajaline<br>osa | Pikaajaline<br>osa | Intressimäär | Alus-<br>valuuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|------------------|-------------|
| Maa järelmaks            | 12 516         | 12 516             | 0                  | 10%          | EUR              | 20.05.2015  |
| Laenu seotud osapooltelt | 124 550        | 0                  | 124 550            | 7%           | EUR              | 31.12.2016  |
| <b>KOKKU</b>             | <b>137 066</b> | <b>12 516</b>      | <b>124 550</b>     |              |                  |             |

Seisuga 31.03.2014:

| <i>EUR</i>               | Kokku          | Lühiajaline<br>osa | Pikaajaline<br>osa | Intressimäär | Alus-<br>valuuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|------------------|-------------|
| Maa järelmaks            | 37 548         | 25 032             | 12 516             | 10%          | EUR              | 20.05.2015  |
| Laenu seotud osapooltelt | 111 130        | 0                  | 111 130            | 7%           | EUR              | 31.12.2015  |
| <b>KOKKU</b>             | <b>148 678</b> | <b>25 032</b>      | <b>123 646</b>     |              |                  |             |

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenu tingimusi rikutud.

#### Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

| <i>EUR</i>        | 31.03.2015   | 31.12.2014    | 31.03.2014    |
|-------------------|--------------|---------------|---------------|
| Võlad hankijatele | 2 928        | 1 802         | 2 688         |
| Intressivõlad     | 58           | 20 231        | 18 722        |
| Muud võlad        | 0            | 4 260         | 4 056         |
| <b>KOKKU</b>      | <b>2 986</b> | <b>26 293</b> | <b>25 466</b> |

#### Lisa 6 Omakapital

|                          | Aktsiate arv<br><i>tk</i> | Aktsiakapital<br><i>EUR</i> |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Saldo seisuga 31.03.2014 | 4 499 061                 | 2 699 437                   |
| Saldo seisuga 31.12.2014 | 4 499 061                 | 2 699 437                   |
| Saldo seisuga 31.03.2015 | 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. märts 2015 oli 802 319 eurot ja seisuga 31. detsember 2014 oli jaotamata kahjum 788 604 eurot.

Ettevõtte oli 31.03.2015 seisuga 394 aktsionäri (31.12.2014: 408 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

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

Seisuga 31.03.2015 ja 31.12.2014 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid.

#### Lisa 7 Kinnisvara investeeringutega seotud kulud

| EUR          | I kv 2015    | I kv 2014    |
|--------------|--------------|--------------|
| Maamaks      | 5 382        | 5 771        |
| <b>KOKKU</b> | <b>5 382</b> | <b>5 771</b> |

#### Lisa 8 Üldhalduskulud

| EUR                        | I kv 2015    | I kv 2014    |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Väärtpaberi- ja börsikulud | 3 337        | 1 549        |
| Konsultatsioonikulud       | 2 750        | 1 200        |
| Auditeerimiskulud          | 1 180        | 0            |
| Muud kulud                 | 174          | 66           |
| Tööjõukulud                | 0            | 4 020        |
| <b>KOKKU</b>               | <b>7 441</b> | <b>6 835</b> |

#### Lisa 9 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

| EUR                                                                                 | I kv 2015 | I kv 2014 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)                                       | -0,00305  | -0,00293  |
| Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta                                        | -0,00305  | -0,00293  |
| Aktsia raamatupidamisväärtus                                                        | 0,54      | 0,48      |
| Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)                                                        | -178,78   | -170,38   |
| AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.03 | 0,545     | 0,500     |

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 10 Segmentide aruanne**

Kontsernil on üks ärisegment - kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringute divisjon rendib välja maad ja arendab kinnisvara Eestis. 2015. aasta I kvartalis Kontsernil müügitulu puudus, 2014. aasta I kvartalis saadi 1 140 eurot müügitulu kinnisvara rendist.

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

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2015. aasta I kvartalis ja 2014 aasta I kvartali jooksul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

Kontsern maksis 2015. aasta I kvartalis tagasi laenu seotud osapooltele 119 050 eurot. Kontsern sai 2014. aasta I kvartalis laenu seotud osapooltelt 14 000 eurot.

Seisuga 31. märts 2015 on emaettevõttelt saadud laene kokku 5 500 (31.03.2014: 111 130) eurot ja saadud laenudelt on arvestatud intresse bilansipäeva seisuga 58 (31.03.2014: 18 722) eurot. 2015. aasta I kvartalis arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intresse 894 (2014 I kv: 1 738) eurot.