

2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne
(auditeerimata)



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
LÜHENDATUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	7
Finantsseisundi aruanne	8
Koondkasumiaruanne	9
Rahavoogude aruanne	10
Omakapitali muutuste aruanne	11
Lisad vahearuande juurde	12
Lisa 1 Vahearuande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
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	15
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 11 Müügiototel varad	16

Lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

31.12.2018 seisuga omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 21,87 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis arendada kommertsinnisvara.

Ettevõtte 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 seisuga 31.12.2018 OÜ Trigon Wood omades 41,73% otseosalusena ning 17,88% läbi Skano Fibreboard OÜ. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Aadress:	Pärnu mnt 18 Tallinn 10141
Äriregistri kood:	10106774
Majandusaasta algus:	01.01.2018
Majandusaasta lõpp:	31.12.2018
Vahearuande perioodi algus:	01.01.2018
Vahearuande perioodi lõpp:	31.12.2018
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. 31.12.2018 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 21,87 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on plaanis luua tööstus- ja logistikapark. Ettevõtte eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes sooviksid tuua oma äritegevuse (tootmine, logistika) Trigon Property Development AS arendusprojekti alale Pärnus, mis võimaldaks ettevõttel lisada väärtust enda omandis olevatele kruntidele. Maa väärtuse realiseerimine on planeeritud kas läbi otsese krundi müügi või läbi maaomandi väljaarendamise rendivoogu tootvaks projektiks.

2018. aasta neljandas kvartalis müüdi 0,5 hektari suurune maa hinnaga 70 000 eurot.

2017. aasta esimeses kvartalis müüdi 10,4 hektari suurune tootmismaa hinnaga 850 000 eurot. Vastavalt asjaõiguslepingule kohustus Trigon Property Development AS ehitama müüdnud maale sissesõidutee. AS Trigon Property Development ja ostja leppisid 08.08.2017 allkirjastatud müügilepingu muudatuses kokku, et ostja ehitab tee ja detailplaneeringujärgsed rajatised ise omal kulul. AS Trigon Property Development ei ole kohustatud teed ning rajatisi ehitama ega tee ehituse eest maksma. Lepinguliste kohustuste muutmise tulemusel korrigeeriti kinnistu müügihinda, Kase tn 17 kinnistu lõplikuks müügihinnaks kujunes 550 000 eurot.

2016. aastal tehti maale uus detailplaneering, mille raames on võrreldes varasemaga muutunud suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti on uue kehtestatud detailplaneeringuga suurenenud paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga on kinnistud väiksemad ning on antud paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.

Juhtimine

Ettevõtte juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest. Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt Äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältest.

Finantssuhtarvud

EUR	2018	2017
Koguarad	1 797 962	1 878 811
Koguarade puhasrentaablus	-1,59%	-7,05%
Omakapital	1 789 049	1 817 698
Omakapitali puhasrentaablus	-1,60%	-7,29%
Võlakordaja	0,50%	3,25%
Puhaskahjum	-28 649	-132 535
Aktsia 31.12	2018	2017
Aktsia sulgemishind	0,525	0,550
Puhaskasum aktsia kohta	-0,00637	-0,02946
Hind-tulu (PE) suhtarv	-82,45	-18,67
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,40	0,40
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,32	1,36
Turukapitalisatsioon	2 362 007	2 474 484

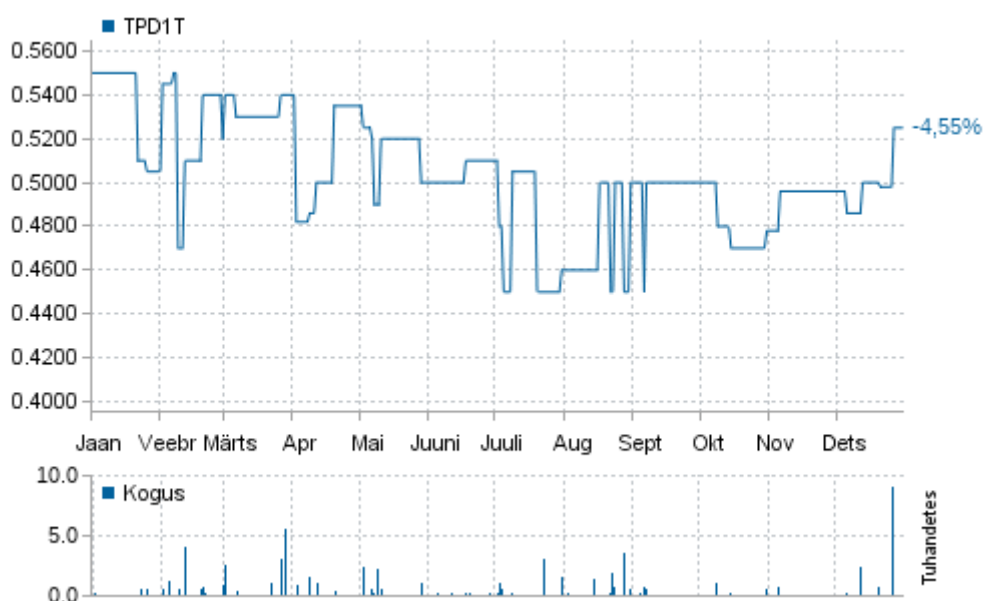
Koguvarede puhasrentaablus = puhaskasum / koguvare
Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital
Võlakordaja = kohustused / koguvare
Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate arv
Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum aktsia kohta
Aktsia raamatupidamisväärtus = omakapital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

Aktsia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil alates 05. juunist 1997. Emiteeritud on 4 499 061 nimelist aktsiat arvestusliku väärtusega 0,511 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaperite võõrandamise piiranguid.

2017. aasta lõpus 0,55 eurot maksnud aktsia sulgus 2018. aasta lõpus 0,525 euro juures. 2018. aastal kaubeldi 63 186 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 31 224 eurot. Lisaks kaubeldi 804 552 aktsiaga börsiväliselt, tehingu hind oli 399 144 eurot.

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2018 kuni 31.12.2018:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2018.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	87	24,37%	2 567	0,06%
100-999	139	38,94%	43 333	0,96%
1 000-9 999	103	28,85%	276 616	6,15%
10 000-99 999	22	6,16%	613 601	13,64%
100 000-999 999	5	1,40%	1 685 304	37,46%
1 000 000-9 999 999	1	0,28%	1 877 640	41,73%
KOKKU	357	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2018.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Trigon Wood OÜ	1 877 640	41,73
Skano Fibreboard OÜ	804 552	17,88
Harju KEK AS	224 000	4,98
M.C.E.Fidarsi OÜ	223 000	4,96
Madis Talgre	220 000	4,89
Kirschmann OÜ	213 752	4,75
James Kelly	99 004	2,20
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Avraal AS	50 000	1,11
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2018. ja 2017. aastal puudusid.

Peamiste riskide kirjeldus

Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Ettevõtte ei ole olulisi intressikandvaid varasid ja kohustusi on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutustel on kaudne mõju kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusele, kuid antud mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele on keeruline kvantitatiivselt hinnata.

Juhatus, nõukogu ja audiitor

AS-i Trigon Property Development juhatus on üheliikmeline. Juhatusse kuulub Rando Tomingas.

AS-i Trigon Property Development nõukogu on kolmeliikmeline. Nõukogusse kuuluvad Joakim Helenius, Torfinn Losvik ja Alo Lepp.

Audiitorkontrolli teostab PricewaterhouseCoopers AS.

Lühendatud raamatupidamise vahearuanne

Juhataja deklaratsioon

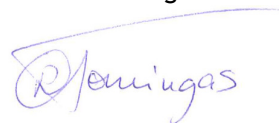
Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud AS Trigon Property Development 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu auditeerimata raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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 ettevõtte 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. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige

Rando Tomingas



25.02.2019. a.

Finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2018	31.12.2017
Raha	73 296	78 106
Nõuded ja ettemaksed (lisa 2)	3 192	9 231
Käibevara kokku	76 488	87 337
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 3)	1 721 474	1 791 474
Põhivara kokku	1 721 474	1 791 474
AKTIVA KOKKU	1 797 962	1 878 811
Võlad ja ettemaksed (lisa 4)	8 913	61 113
Lühiajalised kohustused kokku	8 913	61 113
Kohustused kokku	8 913	61 113
Aktiivkapital arvestuslikus väärtuses (lisa 5)	2 299 020	2 299 020
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kahjum	-1 023 569	-994 920
Omakapital kokku	1 789 049	1 817 698
PASSIVA KOKKU	1 797 962	1 878 811

Koondkasumiaruanne

EUR	IV kv 2018	IV kv 2017	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud (lisa 6)	-2 216	-5 609	-8 864	-34 225
Brutokahjum	-2 216	-5 609	-8 864	-34 225
Üldhalduskulud (lisa 7)	-10 272	-14 330	-21 445	-45 869
Muud äritulud	1 658	0	1 658	0
Ärikahjum	-10 830	-19 939	-28 651	-80 094
Neto finantstulu (-kulu)	1	8	2	34
KAHJUM ENNE TULUMAKSU	-10 829	-19 931	-28 649	-80 060
Tulumaks	0	-52 475	0	-52 475
PERIOODI PUHASKAHJUM	-10 829	-72 406	-28 649	-132 535
PERIOODI KOONDKAHJUM	-10 829	-72 406	-28 649	-132 535
Tava puhaskahjum aktsia kohta	-0,00241	-0,01609	-0,00637	-0,02946
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,00241	-0,01609	-0,00637	-0,02946

Vahearuande lisad lehekülgedel 12-16 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

EUR	2018	2107
Äritegevuse rahavood		
<i>Perioodi ärikahjum</i>	-28 651	-80 094
<i>Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi</i>	-28 651	-80 094
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	6 039	-4 209
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	-52 200	-5 659
Saadud intressid	2	34
Äritegevuse rahavood kokku	-74 810	-89 928
Investeermistegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud (lisa 3)	0	-19 942
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 3)	70 000	0
Müügiootel varade müük (lisa 3)	0	550 000
Investeermistegevuse rahavood kokku	70 000	530 058
Finantseermistegevuse rahavood		
Aksiakapitali vähendamine (lisa 5)	0	-400 417
Finantseermistegevuse rahavood kokku	0	-400 417
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-4 810	39 713
 RAHA ALGJÄÄK	 78 106	 38 393
RAHA LÕPPJÄÄK	73 296	78 106

Vahearuanne lisad lehekülgedel 12-16 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

<i>EUR</i>	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2016	2 699 437	226 056	287 542	-862 385	2 350 650
Aktiivkapitali vähendus	-400 417	0	0	0	-400 417
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-132 535	-132 535
Saldo 31.12.2017	2 299 020	226 056	287 542	-994 920	1 817 698
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-28 649	-28 649
Saldo 31.12.2018	2 299 020	226 056	287 542	-1 023 569	1 789 049

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 5.

Vahearuande lisad lehekülgedel 12-16 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Lisad vahearuande juurde

Lisa 1 Vahearuande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõtte) põhitegevusvaldkond on kinnisvaraarendus.

Koostamise alused

AS Trigon Property Development 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. Vahearuanne tuleks lugeda koos eelmise aasta majandusaasta aruandega. Arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuande koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2017 lõppenud majandusaasta aruandes.

Vahearuande esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Ettevõtte 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu 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

EUR	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu	3 192	0
Maksude ettemaksed	0	9 231
KOKKU	3 192	9 231

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	EUR
Seisuga 31.12.2016	1 471 532
Kinnisvarainvesteeringute lisakulud	19 942
Ümberklassifitseerimine müügiotol varadest	300 000
Seisuga 31.12.2017	1 791 474
Kinnisvarainvesteeringute müük	-70 000
Seisuga 31.12.2018	1 721 474

Ettevõtte omab seisuga 31.12.2018 ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 21,87 hektariline maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2018. aastal olid 8 864 eurot ja 2017. aastal 34 225 eurot (vt ka lisa 6).

2016. aastal on kinnistu osas kehtestatud uus detailplaneering, mille raames on võrreldes varasemaga muutunud suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti on uue kehtestatud detailplaneeringuga suurenenud paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna

võrreldes varasemaga on kinnistud väiksemad ning on antud paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.

2016. aastal sõlmis Ettevõtte võlaõigusliku müügilepingu 10,4 hektari tootmismaa müügiks. Müügitehing toimus 2017. aasta märtsis hinnaga 8,14 EUR/m². Nimetatud osa maast on seisuga 31.12.2016 klassifitseeritud müügiototel varana, vt täpsemalt lisa 11.

2017. aasta esimeses kvartalis müüdi 10,4 hektari suurune tootmismaa hinnaga 850 000 eurot. Vastavalt asjaõiguslepingule kohustus Trigon Property Development AS ehitama müüdud maale sissesõidutee. AS Trigon Property Development ja ostja leppisid 08.08.2017 allkirjastatud müügilepingu muudatuses kokku, et ostja ehitab tee ja detailplaneeringujärgsed rajatised ise omal kulul. AS Trigon Property Development ei ole kohustatud teed ning rajatisi ehitama ega tee ehituse eest maksma. Lepinguliste kohustuste muutmise tulemusel korregeeriti kinnistu müügihinda, Kase tn 17 kinnistu lõplikuks müügihinnaks kujunes 550 000 eurot.

2018. aasta neljandas kvartalis müüdi 0,5 hektarit maad hinnaga 70 000 eurot.

2018. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud Ettevõtte juhatuse poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit. Võrdluse aluseks võeti Pärnu linnas asuvate kommertsinnisvaraga toimunud tehingute hinnad. Maa-ameti statistika põhjal jäid Pärnu linna tootmis- ja ärimaa võrreldavate tehingute mediaanhinnad 7,2-39,1 EUR/m² vahemikku sõltuvalt suurusest, asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Juhtkonna hinnangul on ärimaa mediaanhinda mõjutanud väiksemate ärimaa kinnistute müügid, mistõttu on Ettevõtte kinnistu hindamisel lähtutud oluliselt konservatiivsemast ruutmeetri hinnast. Võttes arvesse tootmis- ja ärimaa proportsiooni muutust seoses uue kehtestatud detailplaneeringuga ning baseerudes Pärnu linnas toimunud võrreldavatele tehingutele on juhatus hinnanud seisuga 31.12.2018 kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistute keskmiseks müügihinnaks 11,7 EUR/m². Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2018 on juhatus hinnanud kruntide müügiperioodiks 4 aastat ja kasutanud diskontomäära 14,23%.

Seisuga 31.12.2018 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 1 721 474 eurot.

Vastavalt IFRS 13-le on kinnisvara õiglase väärtuse määramine kolmanda taseme investeering. Olulisemad sisendid on müügihind, diskontomäär ning diskonteeritud rahavoogude periood. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eelduste suhtes on seisuga 31.12.2018 järgnev:

Diskontomäär	Müügihind, EUR / m ²						
	10,95	11,20	11,45	11,70	11,95	12,20	12,45
11,83%	1 720 000	1 760 000	1 800 000	1 840 000	1 880 000	1 920 000	1 960 000
12,63%	1 680 000	1 720 000	1 760 000	1 800 000	1 840 000	1 880 000	1 920 000
13,43%	1 640 000	1 680 000	1 720 000	1 760 000	1 800 000	1 840 000	1 880 000
14,23%	1 610 000	1 650 000	1 690 000	1 720 000	1 760 000	1 800 000	1 840 000
15,03%	1 580 000	1 610 000	1 650 000	1 690 000	1 730 000	1 760 000	1 800 000
15,83%	1 550 000	1 580 000	1 620 000	1 650 000	1 690 000	1 730 000	1 760 000
16,63%	1 510 000	1 550 000	1 590 000	1 620 000	1 660 000	1 690 000	1 730 000

Müügi periood	
+1 aasta	1 500 000
-1 aasta	1 930 000

Kinnisvarahinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korregeerituna 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 hindamismudelis toodud eeldustele ja ajakavale.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

EUR	31.12.2018	31.12.2017
Võlad hankijatele	2 925	5 279
Maksuvõlad	70	52 604
Muud võlad	5 918	3 230
KOKKU	8 913	61 113

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2018	4 499 061	2 299 020
Saldo seisuga 31.12.2017	4 499 061	2 299 020

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 on 2 299 020 eurot, mis on jagatud 4 499 061 lihtaktsiaks arvestusliku väärtusega 0.511 eurot. Põhikirjas fikseeritud minimaalne aktsiakapital on 675 000 eurot ja maksimaalne aktsiakapital 2 700 000 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende.

2017. aastal vähendas AS Trigon Property Development aktsia arvestuslikku väärtust 0,089 euro võrra ja teostas detsembris 2017 vastavad väljamaksed aktsionäridele. Kokku vähendas AS Trigon Property Development aktsiakapitali 400 417 euro võrra.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31.12.2018 oli 1 023 569 eurot ja seisuga 31.12.2017 oli jaotamata kahjum 994 920 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2018 seisuga 357 aktsionäri (31.12.2017: 367 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Trigon Wood OÜ 1 877 640 aktsiaga ehk 41,73% (31.12.2017: 51,91%)
- Skano Fibreboard OÜ 804 553 aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2017: 0%).

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid. Nõukogu liikmed Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik omavad kaudselt Ettevõtte aktsiaid läbi emaettevõtte Trigon Wood OÜ.

Lisa 6 Kinnisvara investeeringutega seotud kulud

EUR	IV kv 2018	IV kv 2017	2018	2017
Maamaks	2 216	5 609	8 864	11 218
Muud kulud	0	0	0	23 007
KOKKU (lisa 3)	2 216	5 609	8 864	34 225

Lisa 7 Üldhalduskulud

EUR	IV kv 2018	IV kv 2017	2018	2017
Väärtpaberi- ja börsikulud	1 628	3 815	7 881	10 219
Auditeerimiskulud	5 700	5 700	5 720	5 720
Konsultatsioonikulud	2 060	3 180	3 500	17 280
Raamatupidamisteenus	810	930	3 240	3 720
Juriidilised kulud	49	369	411	7 635
Muud kulud	25	336	693	1 295
KOKKU	10 272	14 330	21 445	45 869

Lisa 8 Kasum (-kahjum) aktsia kohta

EUR	2018	2017
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	-0,00637	-0,02946
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	-0,00637	-0,02946
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,40	0,40
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-82,45	-18,67
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,525	0,550

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

Ettevõttel on üks ärisegment - kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringute divisjon arendab kinnisvara Eestis. 2018. ja 2017. aastal Ettevõttel müügitulu puudus.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Trigon Wood ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development juhatus ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;

- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. AS Trigon Property Development enamusaktsionär on seisuga 31.12.2018 OÜ Trigon Wood omades 41,73% otseosalusena ning 17,88% läbi Skano Fibreboard OÜ. Suuremad OÜ Trigon Wood omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (46,99%) ja AS Trigon Capital (45,18%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2018. ja 2017. aastal tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi.

2018. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 1 800 eurot (2017: 34 280 eurot). Emaettevõtte omanikelt osteti 2018. aastal teenuseid summas 3 240 eurot (2017: 3 720 eurot). Seisuga 31.12.2018 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 1 212 eurot (31.12.2017: 1 404 eurot).

Lisa 11 Müügiootel varad

2016. aastal klassifitseeriti 10,4 hektarit maad väärtusega 850 000 eurot kinnisvarainvesteeringutest müügiootel varadeks, kuna sõlmiti võlaõiguslik müügileping. Antud maad müüdi 2017. aasta märtsis hinnaga 850 000 eurot. Vastavalt asjaõiguslepingule kohustus Trigon Property Development AS ehitama müüdnud maale sissesõidutee. AS Trigon Property Development ja ostja leppisid 08.08.2017 allkirjastatud müügilepingu muudatuses kokku, et ostja ehitab tee ja detailplaneeringujärgsed rajatised ise omal kulul. AS Trigon Property Development ei ole kohustatud teed ning rajatisi ehitama ega tee ehituse eest maksma. Lepinguliste kohustuste muutmise tulemusel korrigeeriti kinnistu müügihinda, Kase tn 17 kinnistu lõplikuks müügihinnaks kujunes 550 000 eurot.