

2026. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne
(auditeerimata)



Sisukord

LÜHIISELOOMUSTUS 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 ostjate vastu ja muud nõuded	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	12
Lisa 5 Omakapital	13
Lisa 6 Üldhalduskulud.....	13
Lisa 7 Kasum aktsia kohta.....	14
Lisa 8 Segmentide aruanne	14
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	14

Lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 13,2 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil. Nasdaq 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 suurim aktsionär on OÜ Pärnu Holdings, omades seisuga 30.06.2026 39,22% aktsiatega esindatud häälest. OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Aadress:	Pärnu mnt 18 Tallinn 10141
Äriregistri kood:	10106774
Majandusaasta algus:	01.01.2026
Majandusaasta lõpp:	31.12.2026
Vahearuande perioodi algus:	01.01.2026
Vahearuande perioodi lõpp:	30.06.2026
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 30.06.2026 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 13,2 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on planeeritud 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. Kuna ettevõtte peamine eesmärk on olemasolevate maade müük, siis on kinnisvarainvesteeringud kajastatud varudena. Siiski ei välista ettevõtte olemasoleva maa võimalikku arendamist rendivoogu tootvaks kinnisvaraks kui selleks tekib sobiv võimalus. Ettevõtte ei plaani järgmisel aastal muuta ega alustada uue tegevusalaga ning jätkab enda omanduses olevate kinnistute müüki. 2022. aasta esimeses pooles valmis lõplikult Kibuvitsa tänav, mis ühendab ettevõtte kinnistuid ümbritsevat Niidu ja Kase tänavat.

2016. aastal tehti maale uus detailplaneering, mille raames muutus võrreldes varasemaga suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti suurenes uue kehtestatud detailplaneeringuga paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga muudeti kinnistud väiksemaks ning lisandus paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele. 29.04.2024 kehtestati alale uus detailplaneeringu muudatus, millega liideti eelnevalt transpordimaaks ette nähtud maa äri- ja tootmissihtotstarbeliste kruntidega.

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.

Finantssuhtarvud

EUR	6 kuud 2026	6 kuud 2025
Koguvarad	1 717 943	1 817 094
Koguvarade puhasrentaablus	-2,93%	-2,97%
Omakapital	1 704 973	1 800 792
Omakapitali puhasrentaablus	-2,95%	-3,00%
Võlakordaja	0,76%	0,90%
Puhaskahjum	-50 294	-53 983
Aksia 30.06	6 kuud 2026	6 kuud 2025
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,558	0,676
Puhaskahjum aktsia kohta	-0,01118	-0,01200
Aksia raamatupidamisväärtus	0,38	0,40
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,47	1,69
Turukapitalisatsioon	2 510 476	3 041 365

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum / aktsiate arv

Aksia 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 Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil alates 05. juunist 1997. Emiteeritud on 4 499 061 nimiväärtuseta aktsiat arvestusliku väärtusega 0,1 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaberite võõrandamise piiranguid.

2025. aasta lõpus 0,634 eurot maksnud aktsia sulgus 2026. aasta juuni lõpus 0,558 euro juures. 2026. aasta esimese 6 kuu jooksul kaubeldi 30 455 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 18 318 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2026 kuni 30.06.2026:



Aksiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 30.06.2026.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aksiakapitalist
1-99	558	55,30%	13 204	0,29%
100-999	319	31,62%	89 229	1,98%
1 000-9 999	104	10,31%	282 808	6,29%
10 000-99 999	22	2,18%	602 142	13,38%
100 000-999 999	5	0,50%	1 747 078	38,83%
1 000 000-9 999 999	1	0,10%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 009	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 30.06.2026.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Väätsa Agro AS	804 552	17,88
Madis Talgre	377 000	8,38
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	199 445	4,43
M.C.E.Fidarsi OÜ	142 081	3,16
James Kelly	87 298	1,94
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Margus Rihma	54 500	1,21
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 30.06.2026 ja 30.06.2025 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2026. ja 2025. aasta esimesel poolaastal puudusid.

2026. aasta esimese poolaasta jooksul arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid koos sotsiaalmaksuga 21 071 eurot (2025 1.poolaastal 19 817 eurot).

Peamiste riskide kirjeldus

Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Ettevõttel 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 kaheliikmeline. Juhatusse kuuluvad Rando Tomingas ja Alo Nõmmik.

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

Audiitorkontrolli teostab Ernst & Young Baltic AS.

Lühendatud raamatupidamise vahearuanne

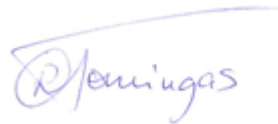
Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud AS Trigon Property Development 2026. aasta II kvartali ja 6 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.

Juhatus liige



Rando Tomingas

28.08.2026. a.

Finantsseisundi aruanne

<i>EUR</i>	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Raha ja raha ekvivalendid	147 403	227 911	254 862
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	8 040	14 245	35 568
Varud (lisa 3)	1 562 500	1 562 500	1 526 664
Käibevara kokku	1 717 943	1 804 656	1 817 094
AKTIVA KOKKU	1 717 943	1 804 656	1 817 094
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	12 971	49 389	16 303
Lühiajalised kohustused kokku	12 971	49 389	16 303
Kohustused kokku	12 971	49 389	16 303
Aktiikapital arvestuslikus väärtuses (lisa 5)	449 906	449 906	449 906
Ülekurss	226 056	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542	287 542
Jaotamata kasum	741 468	791 763	837 287
Omakapital kokku	1 704 973	1 755 267	1 800 792
PASSIVA KOKKU	1 717 943	1 804 656	1 817 094

Koondkasumiaruanne

EUR	II kv 2026	II kv 2025	2026 6 kuud	2025 6 kuud
Üldhalduskulud (lisa 6)	-27 435	-34 598	-52 415	-59 442
Ärikahjum	-27 435	-34 598	-52 415	-59 442
Finantstulud	820	2 014	2 121	5 460
ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM	-26 615	-32 584	-50 294	-53 983
ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM KOKKU	-26 615	-32 584	-50 294	-53 983
Tava puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00592	-0,00724	-0,01118	-0,01200
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00592	-0,00724	-0,01118	-0,01200

Vahearuande lisad lehekülgedel 12-14 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

EUR	2026 6 kuud	2025 6 kuud
Äritegevuse rahavood		
<i>Aruandeperioodi puhaskahjum</i>	-50 294	-53 983
<u>Korrigeerimised</u>		
Intressitulu	-2 121	-5 460
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	-52 415	-59 442
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	6 205	-3 982
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	-36 419	-2 603
Varude muutus (lisa 3)	0	-55 426
Saadud intressid	2 121	5 460
Äritegevuse rahavood kokku	-80 508	-115 994
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-80 508	-115 994
 RAHA ALGJÄÄK	 227 911	 370 856
RAHA LÖPPJÄÄK	147 403	254 862

Vahearuanne lisad lehekülgedel 12-14 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2024	449 906	226 056	287 542	891 270	1 854 774
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-53 983	-53 983
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-53 983	-53 983
Saldo 30.06.2025	449 906	226 056	287 542	837 287	1 800 792
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-45 525	-45 525
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-45 525	-45 525
Saldo 31.12.2025	449 906	226 056	287 542	791 763	1 755 267
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-50 294	-50 294
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-50 294	-50 294
Saldo 30.06.2026	449 906	226 056	287 542	741 469	1 704 973

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

Lisad vahearuande juurde

Lisa 1 Vahearuande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõtte) tegutseb kinnisvarainvesteeringute arendamise alal.

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. Vahearuannet tuleks lugeda koos eelmise aasta majandusaasta aruandega. Arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuande koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2025 lõppenud majandusaasta aruandes.

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Ettevõtte 2026. II kvartali ja 6 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 ostjate vastu ja muud nõuded

EUR	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Nõuded ostjate vastu	6 351	13 699	20 760
Maksude ettemaksed	1 689	546	14 808
KOKKU	8 040	14 245	35 568

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2024	1 471 238
Pooleliolev ehitis	55 426
Seisuga 30.06.2025	1 526 664
Pooleliolev ehitis	35 836
Seisuga 31.12.2025	1 562 500
Pooleliolev ehitis	0
Seisuga 30.06.2026	1 562 500

2026. ja 2025. aasta esimese 6 kuu jooksul ei ole varudele allahindlusi tehtud. 2025. aastal varude väärtuse kasv tulenes kinnistute arendusprojekti tehtud investeeringutest kogusummas 91 262 eurot.

Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Võlad hankijatele	1 731	26 191	2 268
Maksuvõlad	1 837	2 136	2 778
Muud võlad	9 402	21 062	11 257
KOKKU	12 971	49 389	16 303

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 30.06.2025	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2025	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 30.06.2026	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30. juuni 2026 on 449 906 eurot (31.12.2025: 449 906), mis on jagatud 4 499 061 nimiväärtusega aktsiaks arvestusliku väärtusega 0,1 eurot. Põhikirjas fikseeritud minimaalne aktsiakapital on 400 000 eurot ja maksimaalne aktsiakapital 1 600 000 eurot. Iga aktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende. Kõikide väljastatud aktsiate eest on tasutud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2026 oli 741 468 eurot ja seisuga 31.12.2025 oli jaotamata kasum 791 763 eurot. Kui kogu jaotamata kasum jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 209 132 eurot.

Ettevõttel oli 30.06.2026 seisuga 1 009 aktsionäri (31.12.2025: 1 034 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 764 600 (31.12.2025: 1 764 600) aktsiaga ehk 39,22% (31.12.2025: 39,22%)
- Väätsa Agro AS 804 552 (31.12.2025: 804 552) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2025: 17,88%)
- Madis Talgre 377 000 (31.12.2025: 379 054) aktsiaga ehk 8,38% (31.12.2025: 8,43%).

Seisuga 30.06.2026 ja 31.12.2025 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 Pärnu Holdings OÜ. Nõukogu liige Joakim Johan Helenius omab kaudselt Ettevõtte aktsiaid läbi Väätsa Agro AS.

Lisa 6 Üldhalduskulud

EUR	II kv 2026	II kv 2025	2026 6 kuud	2025 6 kuud
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 840	2 841	5 361	5 747
Reklaam	485	428	609	1 498
Raamatupidamisteenus	2 400	2 100	4 800	4 200
Konsultatsioonikulud	1 600	3 490	1 600	5 730
Muud üldhalduskulud	1 500	900	3 000	1 800
Tööjõukulud	10 773	13 167	21 071	19 817
Auditeerimiskulud	5 500	5 820	11 025	12 282
Maamaks	2 312	1 802	4 624	3 604
Kinnistu kulud	0	1 935	300	2 625
Juriidilised kulud	0	2 089	0	2 114
Muud kulud	25	25	25	25
KOKKU	27 435	34 598	52 415	59 442

Lisa 7 Kasum aktsia kohta

EUR	6 kuud 2026	6 kuud 2025
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,01118	-0,01200
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,01118	-0,01200
Aksia raamatupidamisväärtus	0,38	0,40
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Nasdaq Tallinna Väärtpaberibörsil 30.06	0,558	0,676

Tava puhaskasum aktsia kohta on arvutatud jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

Lisa 8 Segmentide aruanne

Ettevõttel on üks ärisegment – kinnisvara müük. Kinnisvara müügiga tegelev divisjon arendab ja müüb kinnisvara. Ressursside jaotamise ja ärisegmentide tulemuste hindamise eest vastutab juhatus. Juhatus jälgib ettevõtte tegevust ühe ärisegmendina, milleks on kinnisvara müük. Juhatusel esitatavad ettevõtte sisemised aruanded koostatakse samade raamatupidamispõhimõtete alusel ning vormis, mida on kasutatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes.

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Pärnu Holdings ning ettevõtte 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 Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas. Seisuga 30.06.2026 omab OÜ Pärnu Holdings 39,22% AS Trigon Property Development aktsiatest. OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

2026. aasta esimese poolaasta arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid brutosummas 15 843 eurot (2025 1. poolaastal 14 900 eurot). Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2026. aasta esimesel poolaastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 7 800 eurot (2025 1. poolaastal: 6 000 eurot). (Lisa 6).

Trigon Property Development AS on otnud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid (Lisa 6).