

2025. aasta II kvartali ja 6 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 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 30.06.2025 39,22% aktsiatega esindatud häältest. 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:	01.01.2025
Majandusaasta lõpp:	31.12.2025
Vahearuande perioodi algus:	01.01.2025
Vahearuande perioodi lõpp:	30.06.2025
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers 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. 30.06.2025 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.

2024. aasta kolmandas kvartalis müüdi 0,09 hektariline transpordimaa sihtotstarbega kinnistu hinnaga 31 920 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2024. aasta neljandas kvartalis müüdi 0,70 hektariline kinnistu hinnaga 300 000 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

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 häältest.

Finantssuhtarvud

EUR	6 kuud 2025	6 kuud 2024
Koguvarad	1 817 094	1 674 751
Koguvarade puhasrentaablus	-2,97%	-0,78%
Omakapital	1 800 781	1 674 226
Omakapitali puhasrentaablus	-3,00%	-0,78%
Võlakordaja	0,90%	0,03%
Puhaskahjum	-53 993	-13 140
Aksia 30.06	6 kuud 2025	6 kuud 2024
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,676	0,610
Puhaskahjum aktsia kohta	-0,01200	-0,00292
Aksia raamatupidamisväärtus	0,40	0,37
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,69	1,64
Turukapitalisatsioon	3 041 365	2 744 427

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum / aktsiate arv

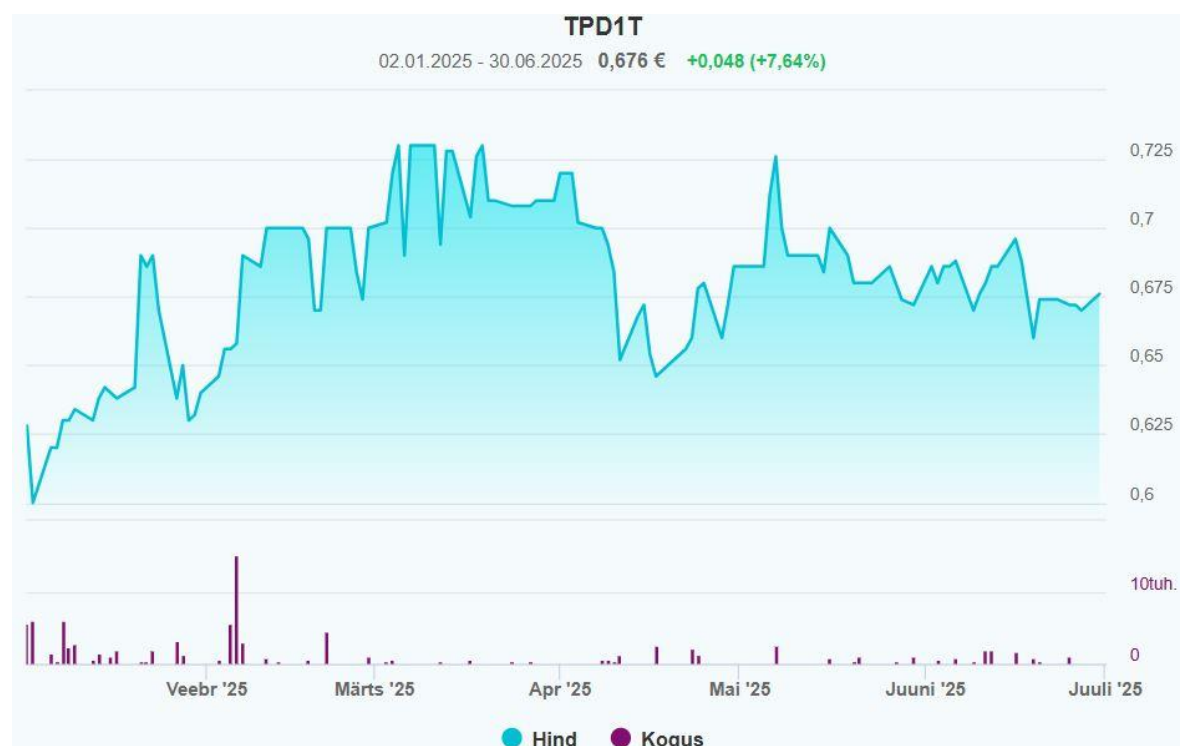
Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus
Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv.

Aksia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil alates 05. juunist 1997. Emiteeritud on 4 499 061 nimiväärtusega aktsiat arvestusliku väärtusega 0,1 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaberite võõrandamise piiranguid.

2024. aasta lõpus 0,62 eurot maksnud aktsia sulgus 2025. aasta juuni lõpus 0,676 euro juures. 2025. aasta esimese 6 kuu jooksul kaubeldi 105 292 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 69 278 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2025 kuni 30.06.2025:



Aksiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 30.06.2025.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aksiakapitalist
1-99	599	56,09%	13 940	0,31%
100-999	333	31,18%	94 007	2,09%
1 000-9 999	105	9,83%	271 433	6,03%
10 000-99 999	25	2,34%	607 584	13,50%
100 000-999 999	5	0,47%	1 747 497	38,84%
1 000 000-9 999 999	1	0,09%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 068	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 30.06.2025.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Trigon Carbon Negative Agriculture OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	376 000	8,36
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	199 445	4,43
M.C.E.Fidarsi OÜ	143 500	3,19
James Kelly	87 298	1,94
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 30.06.2025 ja 30.06.2024 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2025. ja 2024. aasta esimesel poolaastal puudusid.

2025. aasta esimese poolaasta jooksul arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid koos sotsiaalmaksuga 19 817 eurot (2024 1.poolaastal 0 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 juhatuse 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 Kemp.

Audiitorkontrolli teostab PricewaterhouseCoopers AS.

Lühendatud raamatupidamise vahearuanne

Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud AS Trigon Property Development 2025. 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

28.08.2025. a.

Finantsseisundi aruanne

<i>EUR</i>	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Raha ja raha ekvivalendid	254 862	370 856	112 703
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	35 568	31 586	10 011
Varud (lisa 3)	1 526 664	1 471 238	1 552 037
Käibevara kokku	1 817 094	1 873 680	1 674 751
AKTIVA KOKKU	1 817 094	1 873 680	1 674 751
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	16 313	18 906	525
Lühiajalised kohustused kokku	16 313	18 906	525
Kohustused kokku	16 313	18 906	525
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	837 277	891 270	710 722
Omakapital kokku	1 800 781	1 854 774	1 674 226
PASSIVA KOKKU	1 817 094	1 873 680	1 674 751

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

Koondkasumiaruanne

EUR	II kv 2025	II kv 2024	2025 6 kuud	2024 6 kuud
Üldhalduskulud (lisa 6)	-34 598	-10 395	-59 453	-19 699
Muud äritulud	0	5 000	0	5 000
Ärikahjum	-34 598	-5 395	-59 453	-14 699
Finantstulud	2 014	75	5 460	1 559
ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM	-32 584	-5 320	-53 993	-13 140
ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM KOKKU	-32 584	-5 320	-53 993	-13 140
Tava puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00724	-0,00118	-0,01200	-0,00292
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00724	-0,00118	-0,01200	-0,00292

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

Rahavoogude aruanne

EUR	2025 6 kuud	2024 6 kuud
Äritegevuse rahavood		
<i>Aruandeperioodi ärikahjum</i>	-59 453	-14 699
<i>Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi</i>	-59 453	-14 699
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	-3 982	-8 084
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	-2 593	-20 574
Varude muutus (lisa 3)	-55 426	-21 632
Saadud intressid	5 460	1 559
Äritegevuse rahavood kokku	-115 994	-63 430
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-115 994	-63 430
 RAHA ALGJÄÄK	 370 856	 176 133
RAHA LÖPPJÄÄK	254 862	112 703

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

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2023	449 906	226 056	287 542	723 863	1 687 367
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-13 140	-13 140
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-13 140	-13 140
Saldo 30.06.2024	449 906	226 056	287 542	710 722	1 674 226
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	180 549	180 549
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	180 549	180 549
Saldo 31.12.2024	449 906	226 056	287 542	891 270	1 854 774
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-53 993	-53 993
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-53 993	-53 993
Saldo 30.06.2025	449 906	226 056	287 542	837 277	1 800 781

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 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aruandes.

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Ettevõtte 2025. 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	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Nõuded ostjate vastu	20 760	27 545	2 218
Maksude ettemaksed	14 808	4 041	7 794
KOKKU	35 568	31 586	10 011

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2023	1 530 405
Pooleliolev ehitis	21 632
Seisuga 30.06.2024	1 552 037
Pooleliolev ehitis	-80 799
Seisuga 31.12.2024	1 471 238
Pooleliolev ehitis	55 426
Seisuga 30.06.2025	1 526 664

2025. ja 2024. aasta esimese 6 kuu jooksul ei ole varudele allahindlusi tehtud. 2025. aastal varude väärtuse kasv tulenes kinnistute arendusprojekti tehtud investeeringutest kogusummas 55 426 eurot.

Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Võlad hankijatele	2 279	567	519
Maksuvõlad	2 778	6	6
Muud võlad	11 257	18 332	0
KOKKU	16 313	18 906	525

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 30.06.2024	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2024	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 30.06.2025	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30. juuni 2025 on 449 906 eurot (31.12.2024: 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 30.06.2025 oli 837 277 eurot ja seisuga 31.12.2024 oli jaotamata kasum 891 270 eurot. Kui kogu jaotamata kasum jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 236 155 eurot.

Ettevõttel oli 30.06.2025 seisuga 1 068 aktsionäri (31.12.2024: 1 138 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 764 600 (31.12.2024: 1 764 600) aktsiaga ehk 39,22% (31.12.2024: 39,22%)
- Trigon Carbon Negative Agriculture OÜ 804 552 (31.12.2024: 0) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2024: 0%)
- Madis Talgre 376 000 (31.12.2024: 329 999) aktsiaga ehk 8,36% (31.12.2024: 7,33%).

Seisuga 30.06.2025 ja 31.12.2024 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 Trigon Carbon Negative Agriculture OÜ.

Lisa 6 Üldhalduskulud

EUR	II kv 2025	II kv 2024	2025 6 kuud	2024 6 kuud
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 841	2 108	5 747	4 156
Reklaam	428	428	1 498	428
Raamatupidamisteenus	2 100	810	4 200	1 620
Konsultatsioonikulud	3 490	5 400	5 730	9 460
Muud üldhalduskulud	900	0	1 800	0
Tööjõukulud	13 167	0	19 817	0
Auditeerimiskulud	5 820	0	12 282	20
Maamaks	1 802	1 349	3 604	2 698
Kinnistu kulud	1 935	0	2 635	0
Juriidilised kulud	2 089	250	2 114	1 262
Muud kulud	26	50	26	55
KOKKU	34 598	10 395	59 453	19 699

Lisa 7 Kasum aktsia kohta

EUR	6 kuud 2025	6 kuud 2024
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,01200	-0,00292
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,01200	-0,00292
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,40	0,37
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 30.06	0,676	0,610

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 rendib välja maad ja arendab 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 30.06.2025 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%).

2025. aasta esimese poolaasta jooksul arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid brutosummas 14 900 eurot (2024 1.poolaastal 0 eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2025. aasta esimesel poolaastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 6 000 eurot (2024 1.poolaastal: 1 620 eurot).

Trigon Property Development AS on ostnud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid.