

2022. aasta III kvartali ja 9 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 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	14
Lisa 6 Omakapital	14
Lisa 7 Müügitulu	15
Lisa 8 Müüdüd toodangu kulu	15
Lisa 9 Üldhalduskulud.....	15
Lisa 10 Kasum aktsia kohta	15
Lisa 11 Segmentide aruanne	16
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	16

Lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 12,8 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil. 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.

Seisuga 30.09.2022 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Address:	Pärnu mnt 18 Tallinn 10141
Äriregistri kood:	10106774
Majandusaasta algus:	01.01.2022
Majandusaasta lõpp:	31.12.2022
Vahearuanne perioodi algus:	01.01.2022
Vahearuanne perioodi lõpp:	30.09.2022
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. 30.09.2022 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 12,8 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on planeeritud luua äri-, 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. 31.01.2021 seisuga liigitati kinnisvarainvesteering ümber varudeks seoses tee- ja trassiehitusega seotud arendustööde alustamisega projekti kinnistutel ning konkreetse müügistrateegia rakendamisega eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale. 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.

2021. aasta esimeses kvartalis müüdi 3,43 hektariline kinnistu hinnaga 824 040 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2021. aasta teises kvartalis müüdi 0,89 hektariline kinnistu hinnaga 205 000 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2021. aasta kolmandas kvartalis müüdi 2,01 hektariline kinnistu hinnaga 604 080 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2022. aasta esimeses kvartalis müüdi 0,53 hektariline kinnistu hinnaga 213 200 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

2022. aasta teises kvartalis müüdi 1,0 hektariline kinnistu hinnaga 401 280 (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.

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	9 kuud 2022	9 kuud 2021
Koguvamad	1 957 912	2 888 426
Koguvamade puhasrentaablus	6,54%	10,33%
Omakapital	1 773 623	2 389 244
Omakapitali puhasrentaablus	7,22%	12,49%
Võlakordaja	9,41%	17,28%
Puhaskasum	128 097	298 307
Aksia 30.09	9 kuud 2022	9 kuud 2021
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,978	1,000
Puhaskasum aktsia kohta	0,02847	0,06630
Aksia raamatupidamisväärtus	0,39	0,53
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	2,48	1,88
Turukapitalisatsioon	4 400 082	4 499 061

Koguvamade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvamad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvamad

Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum / aktsiate arv

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus

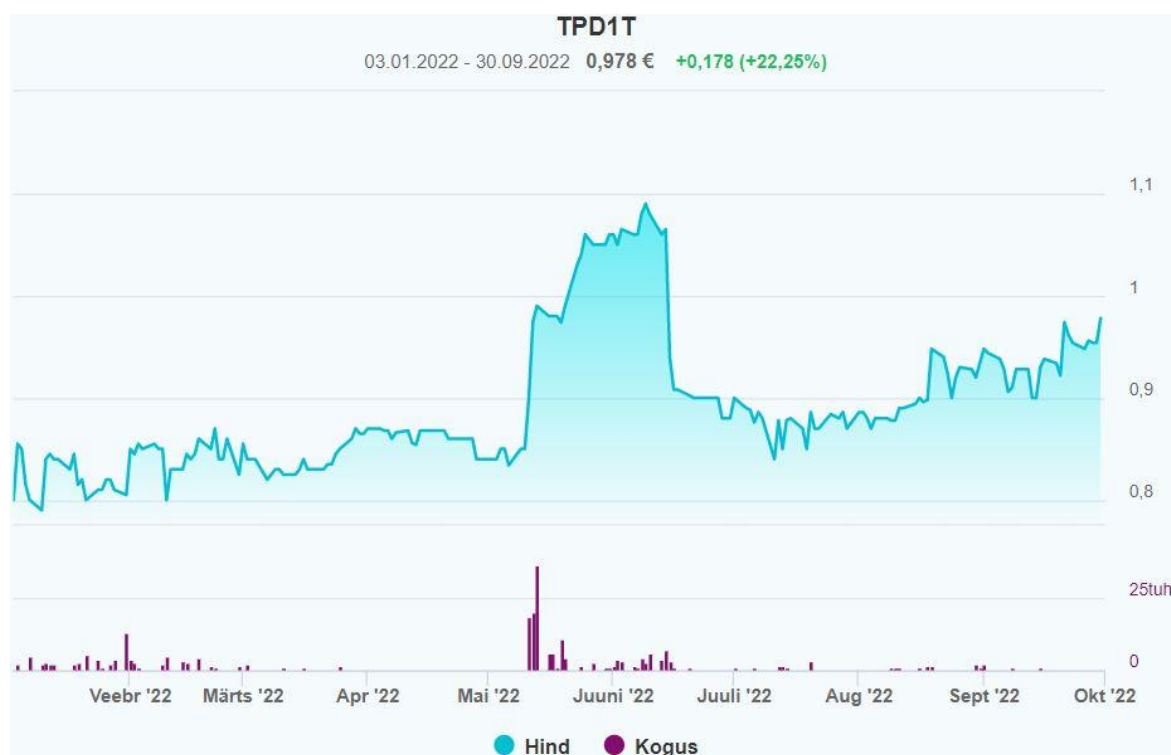
Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv.

Aksia

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

2021. aasta lõpus 0,80 eurot maksnud aktsia sulgus 2022. aasta septembri lõpus 0,978 euro juures. 2022. aasta esimese 9 kuu jooksul kaubeldi 294 337 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 270 777 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2022 kuni 30.09.2022:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 30.09.2022.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	569	55,68%	13 400	0,30%
100-999	320	31,31%	90 595	2,01%
1 000-9 999	105	10,27%	273 452	6,08%
10 000-99 999	21	2,05%	514 810	11,44%
100 000-999 999	6	0,59%	1 842 204	40,95%
1 000 000-9 999 999	1	0,10%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 022	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 30.09.2022.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	354 900	7,89
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	201 752	4,48
M.C.E.Fidarsi OÜ	140 000	3,11
Avraal AS	117 000	2,60
James Kelly	87 745	1,95
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 30.09.2022 ja 30.09.2021 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2022. ja 2021. aasta esimesel 9 kuul 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

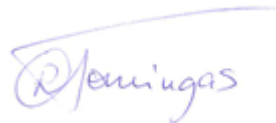
Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud AS Trigon Property Development 2022. aasta III kvartali ja 9 kuu auditeerimata raamatupidamise vahearuanne koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab oma parima teadmise kohaselt:

1. Raamatupidamise vahearuanne 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

30.11.2022. a.

Finantsseisundi aruanne

<i>EUR</i>	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Raha ja raha ekvivalendid	456 095	938 858	1 488 952
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	19 083	166 825	117 089
Varud (lisa 3)	1 482 734	1 452 989	1 282 384
Käibevara kokku	1 957 912	2 558 672	2 888 426
AKTIVA KOKKU	1 957 912	2 558 672	2 888 426
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 5)	184 288	195 593	499 182
Lühiajalised kohustused kokku	184 288	195 593	499 182
Kohustused kokku	184 288	195 593	499 182
Aktiikapital arvestuslikus väärtuses (lisa 6)	449 906	449 906	449 906
Ülekurss	226 056	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542	287 542
Jaotamata kasum	810 119	1 399 575	1 425 740
Omakapital kokku	1 773 623	2 363 079	2 389 244
PASSIVA KOKKU	1 957 912	2 558 672	2 888 425

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

Koondkasumiaruanne

EUR	III kv 2022	III kv 2021	2022 9 kuud	2021 9 kuud
Müügitulu (lisa 7)	0	604 080	614 480	809 080
Müüdüd toodangu kulu (lisa 8)	0	-358 766	-259 267	-433 080
Brutokasum	0	245 314	355 213	376 000
Üldhalduskulud (lisa 9)	-18 689	-26 108	-59 424	-65 814
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	0	0	0	88 040
Muud äritulud	0	0	0	100
Ärikasum/-kahjum	-18 689	219 206	295 789	398 326
Finantstulud	12	41	57	86
KASUM/-KAHJUM ENNE TULUMAKSU	-18 677	219 248	295 846	398 411
Tulumaks (lisa 6)	-33 169	-100 104	-167 749	-100 104
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM	-51 846	119 144	128 097	298 307
Tava puhaskasum aktsia kohta (lisa 10)	-0,01152	0,02648	0,02847	0,06630
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (lisa 10)	-0,01152	0,02648	0,02847	0,06630

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

Rahavoogude aruanne

EUR	2022 9 kuud	2021 9 kuud
Äritegevuse rahavood		
Aruandeperioodi koondkasum	128 097	298 307
<u>Korrigeerimised:</u>		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus (lisa 4)	0	-88 040
Intressitulu (-kulu)	-45	-86
Tegevuskasum enne käibekapitali muutusi	128 052	210 181
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	147 742	-118 284
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 5)	-143 980	94 423
Varude muutus (lisa 3)	-29 745	331 616
Saadud intressid	45	86
Äritegevuse rahavood kokku	102 114	518 022
Investeeringustegevuse rahavood		
Kinnisvarainvesteeringu müük (lisa 4)	0	824 040
Investeeringustegevuse rahavood kokku	0	824 040
Finantseerimistegevuse rahavood		
Makstud dividendid (lisa 6)	-584 878	0
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	-584 878	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-482 763	1 342 062
RAHA ALGJÄÄK	938 858	146 890
RAHA LÖPPJÄÄK	456 095	1 488 952

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

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/-kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2020	2 299 020	226 056	287 542	-321 264	2 491 354
Perioodi koondkasum	0	0	0	298 307	298 307
Aktsiakapitali vähendamine	-1 849 114	0	0	1 448 697	-400 417
Saldo 30.09.2021	449 906	226 056	287 542	1 425 740	2 389 244
Perioodi koondkasum	0	0	0	-26 166	-26 166
Saldo 31.12.2021	449 906	226 056	287 542	1 399 575	2 363 079
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	128 097	128 097
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-717 553	-717 553
Saldo 30.09.2022	449 906	226 056	287 542	810 119	1 773 623

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

Lisad vahearuannde juurde

Lisa 1 Vahearuannde koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Koostamise alused

AS Trigon Property Development vahearuannde koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuannde esitusviis vastab (IFRS) IAS 34 "Vahearuannded" nõuetele. Vahearuanndet tuleks lugeda koos eelmise aasta majandusaasta aruandega. Arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuannde koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2021 lõppenud majandusaasta aruandes.

Vahearuannde esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Ettevõtte 2022. aasta III kvartali ja 9 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	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Nõuded ostjate vastu	0	130 571	85 938
Maksude ettemaksed	19 083	36 254	31 151
KOKKU	19 083	166 825	117 089

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2020	0
Seisuga 30.09.2021	1 282 384
Pooleliolev ehitis	170 605
Seisuga 31.12.2021	1 452 989
Pooleliolev ehitis	29 745
Seisuga 30.09.2022	1 482 734

31.01.2021 seisuga liigitati kinnisvarainvesteering ümber varudeks seoses tee- ja trassiehitusega seotud arendustööde alustamisega projekti kinnistutel ning konkreetse müügistrateegia rakendamisega eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale. Varude soetusmaksumuseks sai kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.01.2021 seisuga. 2022. a ei ole varudele allahindlusi tehtud. (vt. Lisa 4).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	<i>EUR</i>
Seisuga 31.12.2020	2 350 000
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	88 040
Kinnisvarainvesteeringute müük	-824 040
Ümberklassifitseerimine varudeks	-1 614 000
Seisuga 31.03.2021	0

2021. a toimus kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine varudeks (vt lisa 3).

2021. aasta jaanuaris müüdi 3,43 hektariline kinnistu, mille bilansiline väärtus oli 736 tuhat eurot ning tehingust saadi kasumit 88 tuhat eurot.

2016. aastal kehtestati kinnistu osas uus detailplaneering, mille raames muutus võrreldes varasemaga suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti suurenes kehtestatud detailplaneeringuga paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga muutusid kinnistud väiksemaks ning olemas on paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele.

Kinnisvarainvesteeringud on 31.12.2020 seisuga kajastatud õiglasel väärtusel. Seisuga 31.12.2020 ettevõtte juhtkonna poolt läbi viidud diskonteeritud rahavoogude meetodi tulemusena hindas juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 2 350 000 eurot. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel lähtuti kinnisvarainvesteeringu parimast kasutusest ja turutingimustest lähtuvatest sisenditest (diskontomäär, müügiperiood). Võttes arvesse võrreldavate tehingute teadaolevat infot Pärnu linnas ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, saadi hinnatavate objektide keskmisest turuväärtuseks 19,11 EUR/m². Kinnistute nüüdsväärtuse hindamiseks 31.12.2020 seisuga hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 4 aastat.

Vastavalt IFRS 13-le on õiglasel väärtusel kajastatud kinnisvara kolmanda taseme investeering. Õiglase väärtuse määramise olulisemad sisendid on müügihind, diskontomäär ning diskonteeritud rahavoogude periood.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eelduste suhtes on seisuga 31.12.2020 järgnev:

Diskontomäär	Müügihind, EUR / m ²						
	18,36	18,61	18,86	19,11	19,36	19,61	19,86
9,60%	2 390 000	2 430 000	2 460 000	2 490 000	2 520 000	2 560 000	2 590 000
10,40%	2 350 000	2 380 000	2 410 000	2 440 000	2 480 000	2 510 000	2 540 000
11,20%	2 300 000	2 330 000	2 370 000	2 400 000	2 430 000	2 460 000	2 490 000
12,00%	2 260 000	2 290 000	2 320 000	2 350 000	2 380 000	2 410 000	2 440 000
12,80%	2 220 000	2 250 000	2 280 000	2 310 000	2 340 000	2 370 000	2 400 000
13,60%	2 180 000	2 210 000	2 240 000	2 270 000	2 300 000	2 330 000	2 350 000
14,40%	2 140 000	2 170 000	2 200 000	2 220 000	2 250 000	2 280 000	2 310 000

Müügiperiood	EUR
+ 1 aasta	2 250 000
- 1 aasta	2 450 000

Kinnisvarahinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatuse 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.

Lisa 5 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Võlad tarnijatele	754	3 610	426
Maksuvõlad (lisa 6)	34 512	100 104	100 104
Muud võlad	149 022	91 879	398 652
KOKKU	184 288	195 593	499 182

*Seisuga 30.09.2022 on kajastatud bilansis maksuvõlgade hulgas dividendide tulumaksukohustus summas 33 169 eurot ning muudes võlgnevustes välja kuulutatud dividendid summas 134 972 eurot (Lisa 6).

Lisa 6 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 30.09.2021	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2021	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 30.09.2022	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30. september 2022 ja 31. detsember 2021 on 449 906 eurot, mis on jagatud 4 499 061 nimiväärtuseta aktsiaks arvestusliku väärtusega 0,1 eurot. Põhikirjas fikseeritud minimaalne aktsiakapital on 400 000 eurot ja maksimaalne aktsiakapital 1 600 000 eurot. Iga lihtaktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende. Kõikide väljastatud aktsiate eest on tasutud.

04. juunil 2021. aastal toimunud Aktsionäride üldkoosolekul otsustati vähendada Ettevõtte aktsiakapitali 1 849 114 euro võrra 2 299 020 eurolt 449 906 euroni. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,411 euro võrra aktsia kohta. Aktsiakapitali vähendamine kanti Äriregistrisse 10. septembril 2021. aastal. Seoses aktsiakapitali vähendamisega tehti aktsionäridele väljamakse 0,089 eurot aktsia kohta, kokku summas 400 417 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 100 104 eurot (lisa 5).

2022. aasta teises kvartalis maksti aktsionäridele välja dividende summas 584 878 tuhat eurot, 0,13 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 134 580 eurot.

2022. aasta kolmandas kvartalis kuulutati aktsionäridele välja dividende summas 134 972 tuhat eurot, 0,03 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasneb dividendide tulumaks summas 33 169 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.09.2022 oli 810 119 eurot ja seisuga 31.12.2021 oli jaotamata kasum 1 399 575 eurot. Kui kogu vaba omakapital jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustus 202 530 eurot.

Ettevõttel oli 30.09.2022 seisuga 1 022 aktsionäri (31.12.2021: 763 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 764 600 (31.12.2021: 1 764 600) aktsiaga ehk 39,22% (31.12.2021: 39,22%)
- Nordic Fibreboard LTD OÜ 804 552 (31.12.2021: 804 552) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2021: 17,88%)
- Madis Talgre 354 900 (31.12.2021: 343 000) aktsiaga ehk 7,89% (31.12.2021: 7,62%).

Seisuga 30.09.2022 ja 31.12.2021 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.

Lisa 7 Müügitulu

<i>EUR</i>	III kv 2022	III kv 2021	2022 9 kuud	2021 9 kuud
Müügitulu tegevusalade lõikes				
Kinnisvara müük	0	604 080	614 480	809 080
Müügitulu kokku	0	604 080	614 480	809 080

Lisa 8 Müüdnud toodangu kulu

<i>EUR</i>	III kv 2022	III kv 2021	2022 9 kuud	2021 9 kuud
Maa ja ehituskulud	0	358 766	259 267	433 080
KOKKU	0	358 766	259 267	433 080

Lisa 9 Üldhalduskulud

<i>EUR</i>	III kv 2022	III kv 2021	2022 9 kuud	2021 9 kuud
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 362	2 398	7 425	6 024
Reklaam	696	0	1 392	696
Raamatupidamisteenus	810	810	2 430	2 430
Konsultatsioonikulud (lisa 12)	4 350	7 320	26 690	14 080
Müügiga seotud kulud	8 775	12 081	13 039	32 661
Auditeerimiskulud	0	0	20	20
Maamaks	1 338	1 983	4 015	5 948
Juriidilised kulud	323	1 492	4 212	3 852
Muud kulud	35	24	202	103
KOKKU	18 689	26 108	59 424	65 814

Lisa 10 Kasum aktsia kohta

<i>EUR</i>	9 kuud 2022	9 kuud 2021
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskasum aktsia kohta (PK/A)	0,02847	0,06630
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,02847	0,06630
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,39	0,53
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 30.09	0,978	1,000

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 11 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 juhatuse. Juhatuse jälgib ettevõtte tegevust ühe ärisegmentina, milleks on kinnisvara müük. Juhatusele esitatavad ettevõtte sisemised aruanded koostatakse samade raamatupidamispõhimõtete alusel ning vormis, mida on kasutatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- Emaettevõtte OÜ Pärnu Holdings ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development juhatuse ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas. Seisuga 30.09.2022 omab OÜ Pärnu Holdings 39,22% AS Trigon Property Development aktsiatest otse ja 17,88% läbi Nordic Fibreboard LTD OÜ. Suuremad OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2022. ja 2021. aasta esimesel 9 kuul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2022. aasta esimesel 9 kuul osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 4 230 eurot (2021 9 kuud: 4 230 eurot). Seisuga 30.09.2022 oli seotud isikutele teenuste eest tasumata 240 eurot (30.09.2021: 240 eurot).