

2025. aasta I kvartali 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 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.

AS Trigon Property Development enamusaktsionär on OÜ Pärnu Holdings, omades seisuga 31.03.2025 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:	31.03.2025
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. 31.03.2025 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	I kv 2025	I kv 2024
Koguvarad	1 926 251	1 691 701
Koguvarade puhasrentaablus	-1,11%	-0,46%
Omakapital	1 833 366	1 679 546
Omakapitali puhasrentaablus	-1,17%	-0,47%
Võlakordaja	4,82%	0,72%
Puhaskahjum	-21 409	-7 820
Aksia 31.03	I kv 2025	I kv 2024
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,710	0,680
Puhaskahjum aktsia kohta	-0,00476	-0,00174
Aksia raamatupidamisväärtus	0,41	0,37
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,74	1,82
Turukapitalisatsioon	3 194 333	3 059 361

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum / aktsiate arv

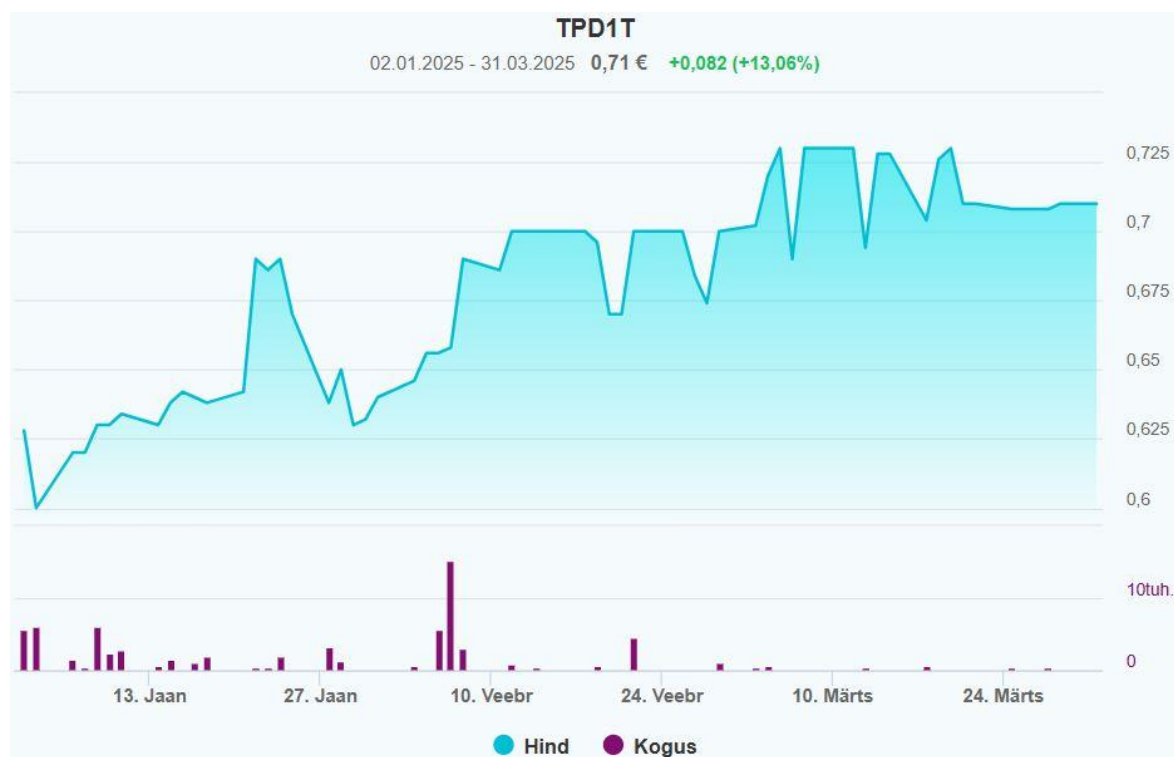
Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus
Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv.

Aksia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Tallinna Börsil alates 05. juunist 1997. Emiteritud 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.

2024. aasta lõpus 0,62 eurot maksnud aktsia sulgus 2025. aasta märtsi lõpus 0,71 euro juures. 2025. aasta esimeses kvartalis kaubeldi 76 681 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 49 914 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2025 kuni 31.03.2025:



Aksiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.03.2025.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aksiakapitalist
1-99	611	56,00%	14 408	0,32%
100-999	339	31,07%	94 487	2,10%
1 000-9 999	110	10,08%	280 935	6,24%
10 000-99 999	25	2,29%	599 477	13,32%
100 000-999 999	5	0,46%	1 745 154	38,79%
1 000 000-9 999 999	1	0,09%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 091	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.03.2025.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Trigon Carbon Negative Agriculture OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	376 157	8,36
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	199 445	4,43
M.C.E.Fidarsi OÜ	141 000	3,13
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 31.03.2025 ja 31.03.2024 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2025. ja 2024. aasta esimeses kvartalis puudusid.

2025. aasta esimeses kvartalis arvestati ettevõtte juhatuste liikmetele tasusid koos sotsiaalmaksuga 6 650 tuhat eurot (2024 1.kvartal 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 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Lühendatud raamatupidamise vahearuanne

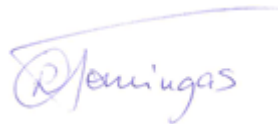
Juhataja deklaratsioon

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

29.05.2025. a.

Finantsseisundi aruanne

EUR	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Raha ja raha ekvivalendid	338 369	370 856	130 249
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	61 218	31 586	13 047
Varud (lisa 3)	1 526 664	1 471 238	1 548 405
Käibevara kokku	1 926 252	1 873 680	1 691 702
AKTIVA KOKKU	1 926 252	1 873 680	1 691 702
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	92 886	18 906	12 156
Lühiajalised kohustused kokku	92 886	18 906	12 156
Kohustused kokku	92 886	18 906	12 156
Aktiivkapital 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	869 861	891 270	716 042
Omakapital kokku	1 833 366	1 854 774	1 679 546
PASSIVA KOKKU	1 926 252	1 873 680	1 691 702

Koondkasumiaruanne

EUR	I kv 2025	I kv 2024
Üldhalduskulud (lisa 6)	-24 855	-9 303
Äri kahjum	-24 855	-9 303
Finantstulud	3 446	1 484
ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM	-21 409	-7 820
ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM KOKKU	-21 409	-7 820
Tava puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00476	-0,00174
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00476	-0,00174

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

Rahavoogude aruanne

EUR	I kv 2025	I kv 2024
Äritegevuse rahavood		
Aruandeperioodi ärikahjum	-24 855	-9 303
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	-24 855	-9 303
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	-29 633	-11 120
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	73 981	-8 945
Varude muutus (lisa 3)	-55 426	-18 000
Saadud intressid	3 446	1 484
Äritegevuse rahavood kokku	-32 487	-45 884
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-32 487	-45 884
 RAHA ALGJÄÄK	 370 856	 176 133
RAHA LÖPPJÄÄK	338 369	130 249

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	-7 820	-7 820
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-7 820	-7 820
Saldo 31.03.2024	449 906	226 056	287 542	716 042	1 679 546
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	175 228	175 228
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	175 228	175 228
Saldo 31.12.2024	449 906	226 056	287 542	891 270	1 854 774
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-21 409	-21 409
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-21 409	-21 409
Saldo 31.03.2025	449 906	226 056	287 542	869 860	1 833 366

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. Vahearuanne 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. aasta I kvartali 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	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Nõuded ostjate vastu	43 506	27 545	0
Maksude ettemaksed	17 712	4 041	13 047
KOKKU	61 218	31 586	13 047

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2023	1 530 405
Pooleliolev ehitis	18 000
Seisuga 31.03.2024	1 548 405
Pooleliolev ehitis	-77 167
Seisuga 31.12.2024	1 471 238
Pooleliolev ehitis	55 426
Seisuga 31.03.2025	1 526 664

2025. ja 2024. aasta esimese kvartali jooksul ei ole varudele allahindlusi tehtud.

Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Võlad hankijatele	87 864	567	9 451
Maksuvõlad	1 420	6	2 704
Muud võlad	3 602	18 332	0
KOKKU	92 886	18 906	12 156

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.03.2024	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2024	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.03.2025	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. märts 2025 on 449 906 eurot (31.12.2024: 449 906), 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 aktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende. Kõikide väljastatud aktsiate eest on tasutud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.03.2025 oli 869 861 eurot ja seisuga 31.12.2024 oli jaotamata kasum 891 270 eurot. Kui kogu vaba omakapital jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 245 345 eurot.

Ettevõttel oli 31.03.2025 seisuga 1 091 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% (31.12.2023: 39,22%)
- Trigon Carbon Negative Agriculture OÜ 804 552 (31.12.2024: 0) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2024: 0%)
- Madis Talgre 376 157 (31.12.2024: 329 999) aktsiaga ehk 8,36% (31.12.2024: 7,33%).

Seisuga 31.03.2025 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	I kv 2025	I kv 2024
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 906	2 048
Reklaam	1 070	0
Raamatupidamisteenus	2 100	810
Konsultatsioonikulud	2 240	4 060
Muud üldhalduskulud	900	0
Tööjõukulud	6 650	0
Auditeerimiskulud	6 462	20
Maamaks	1 802	1 349
Juriidilised kulud	25	1 012
Muud kulud	700	4
KOKKU	24 855	9 303

Lisa 7 Kasum aktsia kohta

EUR	I kv 2025	I kv 2024
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,00476	-0,00174
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,00476	-0,00174
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,41	0,37
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.03	0,710	0,680

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 31.03.2025 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 esimeses kvartalis arvestati ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid brutosummas 5 000 tuhat eurot (2024 1.kvartal 0 eurot). Nõukogu liikmetele ei ole 2025. ja 2024. aasta esimese kvartali jooksul tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2025. aasta esimeses kvartalis osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 3 000 eurot (2024 1.kvartal: 810 eurot).

Trigon Property Development AS on ostnud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid.