

2025. aasta III kvartali ja 9 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 30.09.2025 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:	01.01.2025
Majandusaasta lõpp:	31.12.2025
Vahearuande perioodi algus:	01.01.2025
Vahearuande perioodi lõpp:	30.09.2025
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. 30.09.2025 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	9 kuud 2025	9 kuud 2024
Koguvarad	1 824 030	1 708 889
Koguvarade puhasrentaablus	-4,18%	0,76%
Omakapital	1 778 590	1 700 347
Omakapitali puhasrentaablus	-4,28%	0,76%
Võlakordaja	2,49%	0,50%
Puhaskasum/-kahjum	-76 185	12 981
Aksia 30.09	9 kuud 2025	9 kuud 2024
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,650	0,536
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	-0,01693	0,00289
Aksia raamatupidamisväärtus	0,40	0,38
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,64	1,42
Turukapitalisatsioon	2 924 390	2 411 497

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum / aktsiate arv

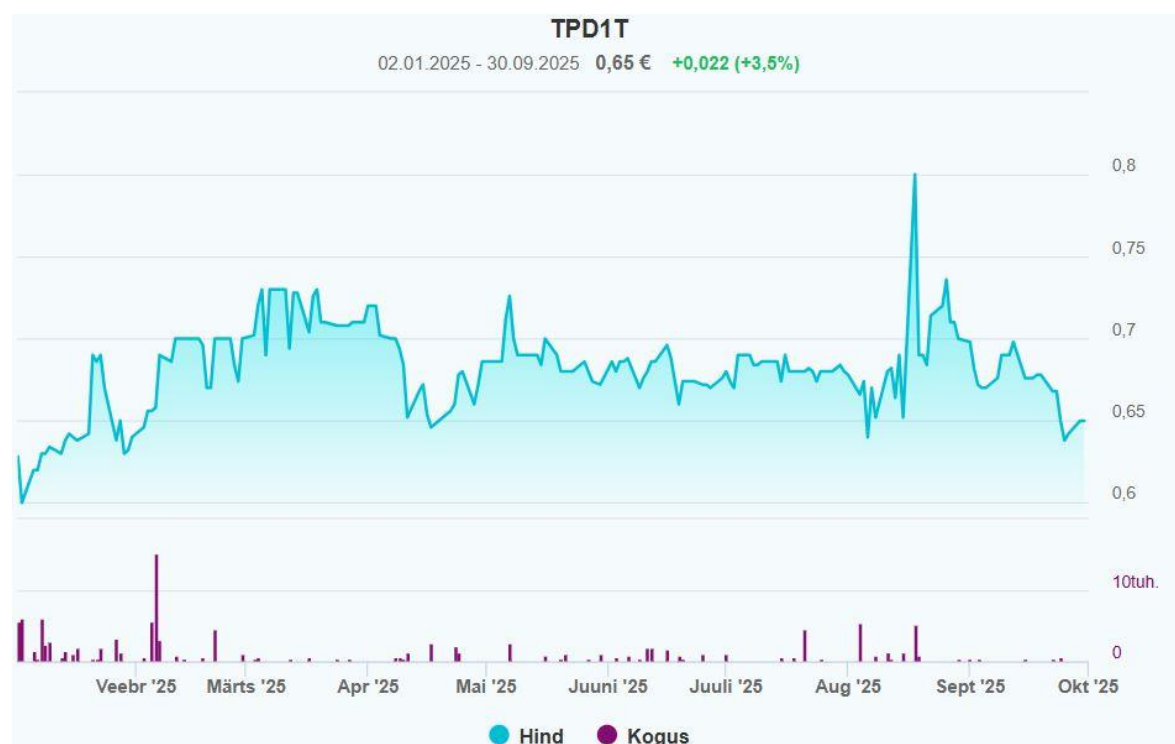
Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus
Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv.

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 septembri lõpus 0,65 euro juures. 2025. aasta esimese 9 kuu jooksul kaubeldi 135 091 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 89 383 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2025 kuni 30.09.2025:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 30.09.2025.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	597	56,59%	13 968	0,31%
100-999	325	30,81%	92 338	2,05%
1 000-9 999	103	9,76%	280 970	6,25%
10 000-99 999	24	2,27%	598 188	13,30%
100 000-999 999	5	0,47%	1 748 997	38,87%
1 000 000-9 999 999	1	0,09%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 055	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 30.09.2025.

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	144 000	3,20
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 30.09.2025 ja 30.09.2024 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2025. ja 2024. aasta esimesel 9 kuul puudusid.

2025. aasta esimese 9 kuu jooksul arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid koos sotsiaalmaksuga 29 792 eurot (2024 9 kuud: 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 III kvartali ja 9 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

27.11.2025. a.

Finantsseisundi aruanne

<i>EUR</i>	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Raha ja raha ekvivalendid	240 352	370 856	109 485
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	21 177	31 586	42 779
Varud (lisa 3)	1 562 500	1 471 238	1 556 625
Käibevara kokku	1 824 030	1 873 680	1 708 889
AKTIVA KOKKU	1 824 030	1 873 680	1 708 889
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	45 441	18 906	8 542
Lühiajalised kohustused kokku	45 441	18 906	8 542
Kohustused kokku	45 441	18 906	8 542
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	815 085	891 270	736 843
Omakapital kokku	1 778 590	1 854 774	1 700 347
PASSIVA KOKKU	1 824 030	1 873 680	1 708 889

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

Koondkasumiaruanne

EUR	III kv 2025	III kv 2024	2025 9 kuud	2024 9 kuud
Müügitulu (lisa 6)	0	31 920	0	31 920
Müüdud toodangu kulu (lisa 7)	0	-912	0	-912
Brutokasum	0	31 008	0	31 008
Üldhalduskulud (lisa 6)	-23 849	-7 147	-83 302	-26 846
Muud äritulud	0	0	0	5 000
Ärikasum/-kahjum	-23 849	23 861	-83 302	9 162
Finantstulud	1 658	2 260	7 117	3 819
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM	-22 192	26 121	-76 185	12 981
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM KOKKU	-22 192	26 121	-76 185	12 981
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00493	0,00581	-0,01693	0,00289
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00493	0,00581	-0,01693	0,00289

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

Rahavoogude aruanne

EUR	2025 9 kuud	2024 9 kuud
Äritegevuse rahavood		
<i>Aruandeperioodi ärikasum/-kahjum</i>	-83 302	9 162
<i>Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi</i>	-83 302	9 162
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	10 408	-40 852
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	26 535	-12 557
Varude muutus (lisa 3)	-91 262	-26 220
Saadud intressid	7 117	3 819
Äritegevuse rahavood kokku	-130 504	-66 648
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-130 504	-66 648
 RAHA ALGJÄÄK	 370 856	 176 133
RAHA LÖPPJÄÄK	240 352	109 485

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 puhaskasum	0	0	0	12 981	12 981
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	12 981	12 981
Saldo 30.09.2024	449 906	226 056	287 542	736 843	1 700 347
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	154 428	154 428
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	154 428	154 428
Saldo 31.12.2024	449 906	226 056	287 542	891 270	1 854 774
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-76 185	-76 185
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-76 185	-76 185
Saldo 30.09.2025	449 906	226 056	287 542	815 085	1 778 590

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. 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	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Nõuded ostjate vastu	17 265	27 545	39 864
Maksude ettemaksed	3 912	4 041	2 915
KOKKU	21 177	31 586	42 779

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2023	1 530 405
Pooleliolev ehitis	26 220
Seisuga 30.09.2024	1 556 625
Pooleliolev ehitis	-85 387
Seisuga 31.12.2024	1 471 238
Pooleliolev ehitis	91 262
Seisuga 30.09.2025	1 562 500

2025. ja 2024. aasta esimese 9 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	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Võlad hankijatele	26 212	567	588
Maksuvõlad	3 222	6	7 954
Muud võlad	16 007	18 332	0
KOKKU	45 441	18 906	8 542

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 30.09.2024	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2024	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 30.09.2025	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30. september 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 30.09.2025 oli 815 085 eurot ja seisuga 31.12.2024 oli jaotamata kasum 891 270 eurot. Kui kogu jaotamata kasum jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 229 896 eurot.

Ettevõttel oli 30.09.2025 seisuga 1 055 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%)
- Väätsa Agro AS 804 552 (31.12.2024: 0) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2024: 0%)
- Madis Talgre 377 000 (31.12.2024: 329 999) aktsiaga ehk 8,38% (31.12.2024: 7,33%).

Seisuga 30.09.2025 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 Väätsa Agro AS.

Lisa 6 Üldhalduskulud

EUR	III kv 2025	III kv 2024	2025 9 kuud	2024 9 kuud
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 649	2 445	8 397	6 601
Reklaam	0	0	1 498	428
Raamatupidamisteenus	2 100	810	6 300	2 430
Konsultatsioonikulud	560	2 460	6 290	11 920
Muud üldhalduskulud	900	0	2 700	0
Tööjõukulud	9 975	0	29 792	0
Auditeerimiskulud	5 820	0	18 102	20
Maamaks	1 802	1 349	5 406	4 048
Kinnistu kulud	0	0	2 635	0
Juriidilised kulud	0	79	2 114	1 342
Muud kulud	43	3	68	57
KOKKU	23 849	7 147	83 302	26 846

Lisa 7 Kasum aktsia kohta

EUR	9 kuud 2025	9 kuud 2024
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	-0,01693	0,00289
Lahustatud puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta	-0,01693	0,00289
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,40	0,38
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 30.09	0,650	0,536

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 30.09.2025 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 9 kuu jooksul arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid brutosummas 22 400 eurot (2024 9 kuud: 0 eurot). Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2025. aasta esimesel 9 kuul osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 9 000 eurot (2024 9 kuud: 2 430 eurot).

Trigon Property Development AS on ostnud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid.