

2025. aasta IV kvartali ja 12 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 31.12.2025 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:	31.12.2025
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. 31.12.2025 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	2025	2024
Koguvarad	1 804 656	1 873 680
Koguvarade puhasrentaablus	-5,51%	8,93%
Omakapital	1 755 267	1 854 774
Omakapitali puhasrentaablus	-5,67%	9,03%
Võlakordaja	2,74%	1,01%
Puhaskasum/-kahjum	-99 507	167 409
Aksia 31.12	2025	2024
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,634	0,620
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	-0,02212	0,03721
Aksia raamatupidamisväärtus	0,39	0,41
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,63	1,50
Turukapitalisatsioon	2 852 405	2 789 418

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 lõpus 0,634 euro juures. 2025. aastal kaubeldi 146 813 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 96 814 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2025 kuni 31.12.2025:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2025.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	587	56,77%	13 832	0,31%
100-999	316	30,56%	89 711	1,99%
1 000-9 999	102	9,86%	277 690	6,17%
10 000-99 999	23	2,22%	602 177	13,38%
100 000-999 999	5	0,48%	1 751 051	38,92%
1 000 000-9 999 999	1	0,10%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 034	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2025.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Väätsa Agro AS	804 552	17,88
Madis Talgre	379 054	8,43
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
Margus Rihma	56 425	1,25
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2025. ja 2024. aastal puudusid.

2025. aastal arvestati ettevõtte juhatus ja nõukogu liikmetele tasusid koos sotsiaalmaksuga 41 452 eurot (2024: 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 IV kvartali ja 12 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

20.02.2026. a.

Finantsseisundi aruanne

<i>EUR</i>	31.12.2025	31.12.2024
Raha ja raha ekvivalendid	227 911	370 856
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	14 245	31 586
Varud (lisa 3)	1 562 500	1 471 238
Käibevara kokku	1 804 656	1 873 680
AKTIVA KOKKU	1 804 656	1 873 680
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	49 389	18 906
Lühiajalised kohustused kokku	49 389	18 906
Kohustused kokku	49 389	18 906
Aktiivkapital arvestuslikus väärtuses (lisa 5)	449 906	449 906
Ülekurss	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum	791 763	891 270
Omakapital kokku	1 755 267	1 854 774
PASSIVA KOKKU	1 804 656	1 873 680

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

Koondkasumiaruanne

EUR	IV kv 2025	IV kv 2024	2025 12 kuud	2024 12 kuud
Müügitulu	0	300 000	0	331 920
Müüdud toodangu kulu	0	-110 709	0	-111 621
Brutokasum	0	189 291	0	220 299
Üldhalduskulud (lisa 6)	-24 729	-36 805	-108 021	-63 650
Muud äritulud	0	0	0	5 000
Ärikasum/-kahjum	-24 729	152 486	-108 021	161 649
Finantstulud	1 396	1 729	8 513	5 760
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM	-23 333	154 215	-99 507	167 409
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM KOKKU	-23 333	154 215	-99 507	167 409
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00519	0,03428	-0,02212	0,03721
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00519	0,03428	-0,02212	0,03721

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

Rahavoogude aruanne

EUR	2025 12 kuud	2024 12 kuud
Äritegevuse rahavood		
Aruandeperioodi ärikasum/-kahjum	-108 021	161 649
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	-108 021	161 649
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	17 341	-31 876
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	30 484	24
Varude muutus (lisa 3)	-91 262	59 167
Saadud intressid	8 513	5 760
Äritegevuse rahavood kokku	-142 945	194 723
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-142 945	194 723
 RAHA ALGJÄÄK	 370 856	 176 133
RAHA LÖPPJÄÄK	227 911	370 856

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

Omakapitali muutuste aruanne

<i>EUR</i>	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	167 409	167 409
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	167 409	167 409
Saldo 31.12.2024	449 906	226 056	287 542	891 270	1 854 774
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-99 507	-99 507
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-99 507	-99 507
Saldo 31.12.2025	449 906	226 056	287 542	791 763	1 755 267

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 IV kvartali ja 12 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	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu	13 699	27 545
Maksude ettemaksed	546	4 041
KOKKU	14 245	31 586

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2023	1 530 405
Pooleliolev ehitis	-59 167
Seisuga 31.12.2024	1 471 238
Pooleliolev ehitis	91 262
Seisuga 31.12.2025	1 562 500

2025. ja 2024. aasta 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	31.12.2025	31.12.2024
Võlad hankijatele	26 191	567
Maksuvõlad	2 137	6
Muud võlad	21 062	18 332
KOKKU	49 389	18 906

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2024	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2025	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. detsember 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 31.12.2025 oli 791 763 eurot ja seisuga 31.12.2024 oli jaotamata kasum 891 270 eurot. Kui kogu jaotamata kasum jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 223 318 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2025 seisuga 1 034 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 379 054 (31.12.2024: 329 999) aktsiaga ehk 8,43% (31.12.2024: 7,33%).

Seisuga 31.12.2025 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	IV kv 2025	IV kv 2024	2025 12 kuud	2024 12 kuud
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 447	2 067	10 844	8 668
Reklaam	0	670	1 498	1 098
Raamatupidamisteenus	2 100	810	8 400	3 240
Konsultatsioonikulud	0	2 340	6 290	14 260
Muud üldhalduskulud	900	0	3 600	0
Müügiga seotud kulud	0	6 000	0	6 000
Tööjõukulud	11 660	0	41 452	0
Auditeerimiskulud	5 820	20 550	23 922	20 570
Maamaks	1 802	1 349	7 209	5 397
Kinnistu kulud	0	0	2 625	0
Juriidilised kulud	0	2 972	2 114	4 313
Muud kulud	0	47	68	104
KOKKU	24 729	36 805	108 021	63 650

Lisa 7 Kasum aktsia kohta

EUR	2025	2024
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	-0,02212	0,03721
Lahustatud puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta	-0,02212	0,03721
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,39	0,41
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,634	0,62

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 31.12.2025 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. aastal arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid brutosummas 41 452 eurot (2024: 0 eurot). Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2025. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 12 000 eurot (2024: 3 240 eurot).

Trigon Property Development AS on ostnud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid.