

2024. 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 vahearuannde juurde.....	12
Lisa 1 Vahearuannde 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 Müügitulu	13
Lisa 7 Müüdüd toodangu kulu	13
Lisa 8 Üldhalduskulud.....	14
Lisa 9 Kasum aktsia kohta	14
Lisa 10 Segmentide aruanne	14
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	14

Lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 13,4 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 31.12.2024 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
Address:	Pärnu mnt 18 Tallinn 10141
Äriregistri kood:	10106774
Majandusaasta algus:	01.01.2024
Majandusaasta lõpp:	31.12.2024
Vahearuanne perioodi algus:	01.01.2024
Vahearuanne perioodi lõpp:	31.12.2024
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. 31.12.2024 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 13,4 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.

2023. aasta kolmandas kvartalis müüdi 0,53 hektariline transpordimaa sihtotstarbega kinnistu hinnaga 26 580 (ei sisalda käibemaksu) eurot.

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	2024	2023
Koguvarad	1 875 897	1 708 465
Koguvarade puhasrentaablus	8,92%	-1,90%
Omakapital	1 854 774	1 687 366
Omakapitali puhasrentaablus	9,03%	-1,92%
Võlakordaja	1,13%	1,23%
Puhaskasum/-kahjum	167 409	-32 412
Aksia 31.12	2024	2023
Aksiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,620	0,610
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	0,03721	-0,00720
Aksia raamatupidamisväärtus	0,41	0,38
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,50	1,63
Turukapitalisatsioon	2 789 418	2 744 427

Koguarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguarad
 Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital
 Võlakordaja = kohustused / koguarad
 Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum / aktsiate arv
 Aktsia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv
 Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus
 Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv.

Aktsia

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.

2023. aasta lõpus 0,61 eurot maksnud aktsia sulgus 2024. aasta lõpus 0,62 euro juures. 2024. aastal kaubeldi 163 787 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 98 717 eurot.

Aktsia hind ning kauplemissstatistika Tallinna Börsil 01.01.2024 kuni 31.12.2024:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2024.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	640	56,24%	14 835	0,33%
100-999	356	31,28%	101 539	2,26%
1 000-9 999	112	9,84%	293 695	6,53%
10 000-99 999	24	2,11%	625 396	13,90%
100 000-999 999	5	0,44%	1 698 996	37,76%
1 000 000-9 999 999	1	0,09%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 138	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.12.2024.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	329 999	7,33
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	199 445	4,43
M.C.E.Fidarsi OÜ	141 000	3,13
Avraal AS	90 000	2,00
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 31.12.2024 ja 31.12.2023 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2024. ja 2023. aastal puudusid.

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 üheliikmeline. Juhatusse kuuluvad Rando Tomingas ja Alo Nõmmik.

AS-i Trigon Property Development nõukogu on kolmeliikmeline. Nõukogusse kuuluvad Joakim Helenius, Torfinn Losvik ja Aivar Kempfi.

Audiitorkontrolli teostab PricewaterhouseCoopers AS.

Lühendatud raamatupidamise vahearuanne

Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS Trigon Property Development 2024. aasta IV kvartali ja 12 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

20.02.2025. a.

Finantsseisundi aruanne

EUR	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja raha ekvivalendid	370 856	176 133
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	33 803	1 927
Varud (lisa 3)	1 471 238	1 530 405
Käibevara kokku	1 875 897	1 708 465
AKTIVA KOKKU	1 875 897	1 708 465
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	21 123	21 099
Lühiajalised kohustused kokku	21 123	21 099
Kohustused kokku	21 123	21 099
Aktiivkapital arvestuslikus väärtuses (lisa 5)	449 906	449 906
Ülekurs	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542
Jaotamata kasum	891 270	723 862
Omakapital kokku	1 854 774	1 687 366
PASSIVA KOKKU	1 875 897	1 708 465

Koondkasumiaruanne

<i>EUR</i>	IV kv 2024	IV kv 2023	2024 12 kuud	2023 12 kuud
Müügitulu (lisa 6)	300 000	0	331 920	26 580
Müüdnud toodangu kulu (lisa 7)	-110 709	-5 316	-111 621	-5 316
Brutokasum/-kahjum	189 291	-5 316	220 299	21 264
Üldhalduskulud (lisa 8)	-36 805	-27 735	-63 650	-55 006
Muud äritulud	0	0	5 000	0
Ärikasum/-kahjum	152 486	-33 051	161 649	-33 742
Finantstulud	1 729	345	5 760	1 330
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM	154 215	-32 706	167 409	-32 412
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM KOKKU	154 215	-32 706	167 409	-32 412
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 9)	0,03428	-0,00727	0,03721	-0,00720
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 9)	0,03428	-0,00727	0,03721	-0,00720

Vahearuanne lisad lehekülgedel 12-15 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

EUR	2024 12 kuud	2023 12 kuud
Äritegevuse rahavood		
Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum	167 409	-32 412
Korrigeerimised:		
Intressitulu	-5 760	-1 330
Tegevuskasum/-kahjum enne käibekapitali muutusi	161 649	-33 742
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	-31 876	17 917
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	24	2 301
Varude muutus (lisa 3)	59 167	-10 869
Saadud intressid	5 760	1 330
Äritegevuse rahavood kokku	194 723	-23 063
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	194 723	-23 063
RAHA ALGJÄÄK	176 133	199 196
RAHA LÕPPJÄÄK	370 856	176 133

Vahearuanne lisad lehekülgedel 12-15 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2022	449 906	226 056	287 542	756 274	1 719 778
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-32 412	-32 412
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-32 412	-32 412
Saldo 31.12.2023	449 906	226 056	287 542	723 862	1 687 366
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

Täpsem informatsioon aktsiikapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisis 5.

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 31.12.2023 lõppenud majandusaasta aruandes.

Vahearuannde esitusvaluuta on Euroala ühisvaluuta euro (EUR).

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Ettevõtte 2024. 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	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu	29 762	0
Maksude ettemaksed	4 041	1 927
KOKKU	33 803	1 927

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2022	1 519 536
Poleliolev ehitis	10 869
Seisuga 31.12.2023	1 530 405
Poleliolev ehitis	-59 167
Seisuga 31.12.2024	1 471 238

2024. ja 2023. aasta jooksul ei ole varudele allahindlusi tehtud.

Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	31.12.2024	31.12.2023
Võlad hankijatele	567	4 171
Maksuvõlad	6	6
Muud võlad	20 550	16 922
KOKKU	21 123	21 099

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.12.2023	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2024	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. detsember 2024 on 449 906 eurot (31.12.2023: 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 31.12.2024 oli 891 270 eurot ja seisuga 31.12.2023 oli jaotamata kasum 723 862 eurot. Kui kogu vaba omakapital jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustus 251 384 eurot.

Ettevõttel oli 31.12.2024 seisuga 1 138 aktsionäri (31.12.2023: 1 143 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 764 600 (31.12.2023: 1 764 600) aktsiaga ehk 39,22% (31.12.2023: 39,22%)
- Nordic Fibreboard LTD OÜ 804 552 (31.12.2023: 804 552) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2023: 17,88%)
- Madis Talgre 329 999 (31.12.2023: 338 900) aktsiaga ehk 7,33% (31.12.2023: 7,53%).

Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 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 6 Müügitulu

EUR	IV kv 2024	IV kv 2023	2024 12 kuud	2023 12 kuud
Müügitulu tegevusalade lõikes				
Kinnisvara müük	300 000	0	331 920	26 580
Müügitulu kokku	300 000	0	331 920	26 580

Lisa 7 Müüdüd toodangu kulu

EUR	IV kv 2024	IV kv 2023	2024 12 kuud	2023 12 kuud
Maa ja ehituskulud	110 709	5 316	111 621	5 316
KOKKU	110 709	5 316	111 621	5 316

Lisa 8 Üldhalduskulud

<i>EUR</i>	IV kv 2024	IV kv 2023	2024 12 kuud	2023 12 kuud
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 067	1 989	8 668	8 690
Reklaam	670	0	1 098	696
Raamatupidamisteenus	810	810	3 240	3 240
Konsultatsioonikulud	2 340	4 450	14 260	17 000
Müügiga seotud kulud	6 000	0	6 000	532
Auditeerimiskulud	20 550	19 140	20 570	19 160
Maamaks	1 349	1 234	5 397	4 934
Juriidilised kulud	2 972	104	4 313	491
Muud kulud	47	8	104	264
KOKKU	36 805	27 735	63 650	55 006

Lisa 9 Kasum aktsia kohta

<i>EUR</i>	2024	2023
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	0,03721	-0,00720
Lahustatud puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta	0,03721	-0,00720
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,41	0,38
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 31.12	0,62	0,61

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 ettevõtte ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

Lisa 10 Segmentide aruanne

Ettevõtte 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 ärisegmentina, milleks on kinnisvara müük. Juhatusel esitatavad ettevõtte sisemised aruanded koostatakse samade raamatupidamispõhimõtete alusel ning vormis, mida on kasutatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes.

Lisa 11 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;
- Ettevõtte, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas. Seisuga 31.12.2024 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%).

Juhatus ega nõukogu liikmetele ei ole 2024. ja 2023. aastal tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2024. aastal osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 3 240 eurot (2023: 3 240 eurot).

Trigon Property Development AS on ostnud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid.