

2024. 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 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.....	13
Lisa 5 Omakapital	13
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Müüdüd toodangu kulu	14
Lisa 8 Üldhalduskulud.....	14
Lisa 9 Kasum aktsia kohta	14
Lisa 10 Segmentide aruanne	14
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	15

Lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 14,2 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 30.09.2024 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:	30.09.2024
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. 30.09.2024 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 14,2 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.

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.

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 2024	9 kuud 2023
Koguvamad	1 708 889	1 718 141
Koguvamad puhasrentaablus	0,76%	-0,29%
Omakapital	1 700 347	1 714 756
Omakapitali puhasrentaablus	0,76%	-0,29%
Võlakordaja	0,50%	0,20%
Puhaskasum/-kahjum	12 981	-5 022
Aksia 30.09	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,536	0,838
Puhaskahjum aktsia kohta	0,00289	-0,00112
Aksia raamatupidamisväärtus	0,38	0,38
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,42	2,20
Turukapitalisatsioon	2 411 497	3 770 213

Koguvamad 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.

2023. aasta lõpus 0,61 eurot maksnud aktsia sulgus 2024. aasta septembri lõpus 0,536 euro juures. 2024. aasta esimese 9 kuu jooksul kaubeldi 111 901 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 68 239 eurot.

Aksia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2024 kuni 30.09.2024:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 30.09.2024.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	637	55,39%	15 056	0,33%
100-999	369	32,09%	105 177	2,34%
1 000-9 999	116	10,09%	299 726	6,66%
10 000-99 999	22	1,91%	611 533	13,59%
100 000-999 999	5	0,43%	1 702 969	37,85%
1 000 000-9 999 999	1	0,09%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 150	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 30.09.2024.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	332 972	7,40
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	199 445	4,43
M.C.E.Fidarsi OÜ	142 000	3,16
Avraal AS	95 700	2,13
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 30.09.2024 ja 30.09.2023 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2024. ja 2023. aasta esimesel 9 kuul 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 kuulub Rando Tomingas.

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

Auditorkontrolli teostab PricewaterhouseCoopers AS.

Lühendatud raamatupidamise vahearuanne

Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS Trigon Property Development 2024. 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

29.11.2024. a.

Finantsseisundi aruanne

EUR	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Raha ja raha ekvivalendid	109 485	176 133	168 173
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	42 779	1 927	22 012
Varud (lisa 3)	1 556 625	1 530 405	1 527 957
Käibevara kokku	1 708 889	1 708 465	1 718 141
AKTIVA KOKKU	1 708 889	1 708 465	1 718 141
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	8 542	21 099	3 386
Lühiajalised kohustused kokku	8 542	21 099	3 386
Kohustused kokku	8 542	21 099	3 386
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	736 843	723 862	751 252
Omakapital kokku	1 700 347	1 687 366	1 714 756
PASSIVA KOKKU	1 708 889	1 708 465	1 718 141

Koondkasumiaruanne

<i>EUR</i>	III kv 2024	III kv 2023	2024 9 kuud	2023 9 kuud
Müügitulu (lisa 6)	31 920	26 580	31 920	26 580
Müüdnud toodangu kulu (lisa 7)	-912	-5 316	-912	-5 316
Brutokasum	31 008	21 264	31 008	21 264
Üldhalduskulud (lisa 8)	-7 147	-9 070	-26 846	-27 271
Muud äritulud	0	0	5 000	0
Ärikasum/-kahjum	23 861	12 194	9 162	-6 007
Finantstulud	2 260	591	3 819	985
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM	26 121	12 785	12 981	-5 022
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM KOKKU	26 121	12 785	12 981	-5 022
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 9)	0,00581	0,00284	0,00289	-0,00112
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 9)	0,00581	0,00284	0,00289	-0,00112

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

Rahavoogude aruanne

EUR	2024 9 kuud	2023 9 kuud
Äritegevuse rahavood		
Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum	12 981	-5 022
Korrigeerimised:		
Intressitulu	-3 819	-985
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	9 162	-6 007
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	-40 852	-2 168
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	-12 557	-15 412
Varude muutus (lisa 3)	-26 220	-8 421
Saadud intressid	3 819	985
Äritegevuse rahavood kokku	-66 648	-31 024
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-66 648	-31 024
RAHA ALGJÄÄK	176 133	199 196
RAHA LÖPPJÄÄK	109 485	168 173

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

Omakapitali muutuste aruanne

<i>EUR</i>	Aktsiakapital	Ülekurss	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	-5 022	-5 022
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-5 022	-5 022
Saldo 30.09.2023	449 906	226 056	287 542	751 252	1 714 756
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-27 390	-27 390
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-27 390	-27 390
Saldo 31.12.2023	449 906	226 056	287 542	723 862	1 687 366
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	12 981	12 981
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	12 981	12 981
Saldo 30.09.2024	449 906	226 056	287 542	736 843	1 700 347

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 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. 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	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Nõuded ostjate vastu	39 864	0	2 218
Maksude ettemaksed	2 915	1 927	19 794
KOKKU	42 779	1 927	22 012

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2022	1 519 536
Pooleliolev ehitis	8 421
Seisuga 30.09.2023	1 527 957
Pooleliolev ehitis	2 448
Seisuga 31.12.2023	1 530 405
Pooleliolev ehitis	26 220
Seisuga 30.09.2024	1 556 625

2024. ja 2023. aasta esimese 9 kuu jooksul ei ole varudele allahindlusi tehtud.

Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Võlad hankijatele	588	4 171	2 146
Maksuvõlad	7 954	6	1 240
Muud võlad	0	16 922	0
KOKKU	8 542	21 099	3 386

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 30.09.2023	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2023	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 30.09.2024	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30. september 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 30.09.2024 oli 736 843 eurot ja seisuga 31.12.2023 oli jaotamata kasum 723 862 eurot. Kui kogu vaba omakapital jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 151 712 eurot.

Ettevõttel oli 30.09.2024 seisuga 1 150 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 332 972 (31.12.2023: 338 900) aktsiaga ehk 7,40% (31.12.2023: 7,53%).

Seisuga 30.09.2024 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	III kv 2024	III kv 2023	2024 9 kuud	2023 9 kuud
Müügitulu tegevusalade lõikes				
Kinnisvara müük	31 920	26 580	31 920	26 580
Müügitulu kokku	31 920	26 580	31 920	26 580

Lisa 7 Müüdnud toodangu kulu

<i>EUR</i>	III kv 2024	III kv 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Maa ja ehituskulud	912	5 316	912	5 316
KOKKU	912	5 316	912	5 316

Lisa 8 Üldhalduskulud

<i>EUR</i>	III kv 2024	III kv 2023	2024 9 kuud	2023 9 kuud
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 445	2 341	6 601	6 700
Reklaam	0	0	428	696
Raamatupidamisteenus	810	810	2 430	2 430
Konsultatsioonikulud (lisa 11)	2 460	3 950	11 920	12 550
Müügiga seotud kulud	0	532	0	532
Auditeerimiskulud	0	0	20	20
Maamaks	1 349	1 234	4 048	3 701
Juriidilised kulud	79	183	1 342	386
Muud kulud	3	21	57	256
KOKKU	7 147	9 070	26 846	27 271

Lisa 9 Kasum aktsia kohta

<i>EUR</i>	9 kuud 2024	9 kuud 2023
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta (PK/A)	0,00289	-0,00112
Lahustatud puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta	0,00289	-0,00112
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,38	0,38
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpaberibörsil 30.09	0,536	0,838

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 10 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 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 juhatuse ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas. Seisuga 30.09.2024 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%).

Juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole 2024. ja 2023. esimesel 9 kuul tasusid makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2024. aasta esimesel 9 kuul osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 2 430 eurot (2023 9 kuud: 2 430 eurot).

Trigon Property Development AS on ostnud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid.