

**2024. 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.....	13
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 12,8 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 31.03.2024 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:	31.03.2024
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. 31.03.2024 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 12,8 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.

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.

### 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 2024	I kv 2023
Koguvarad	1 691 701	1 719 544
Koguvarade puhasrentaablus	-0,46%	-0,52%
Omakapital	1 679 546	1 710 910
Omakapitali puhasrentaablus	-0,47%	-0,52%
Võlakordaja	0,72%	0,50%
Puhaskahjum	-7 820	-8 868
<b>Aktsia 31.03</b>	<b>I kv 2024</b>	<b>I kv 2023</b>
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aktsia sulgemishind	0,680	0,892
Puhaskahjum aktsia kohta	-0,00174	-0,00197
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,37	0,38
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,82	2,35
Turukapitalisatsioon	3 059 361	4 013 162

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum / aktsiate arv

Aktsia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus

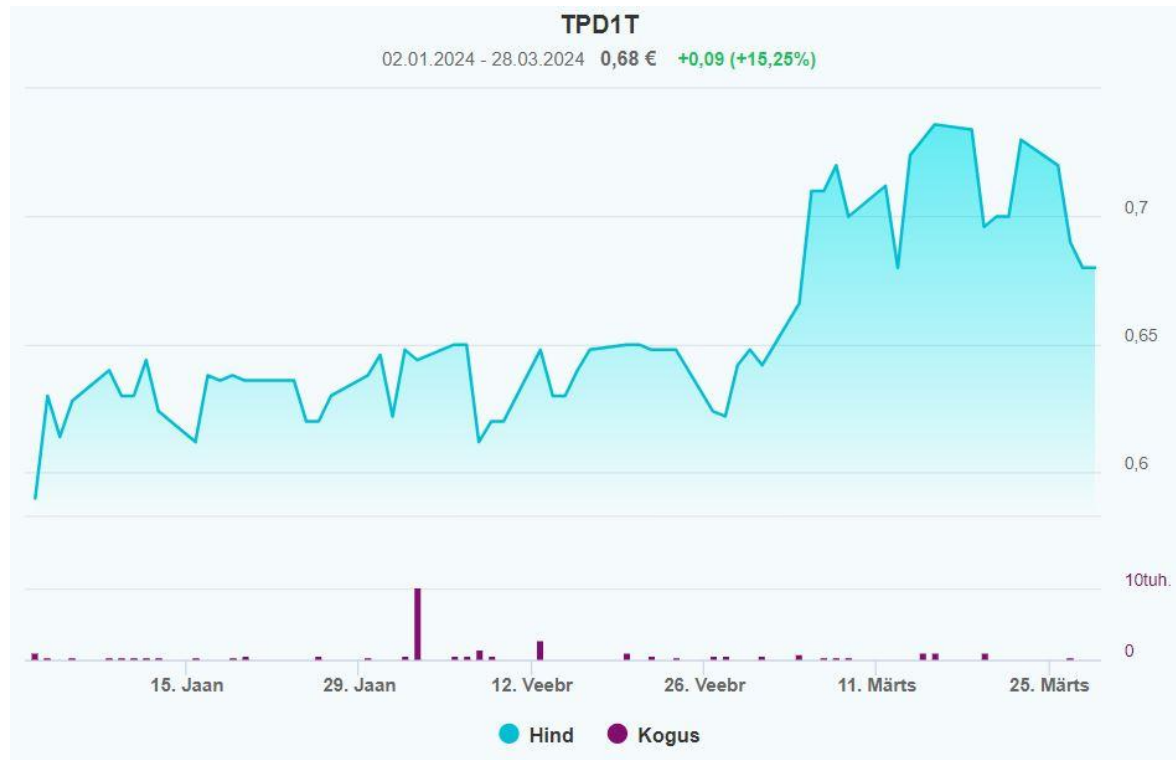
Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind \* aktsiate arv.

## 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 vöörandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaperite vöörandamise piiranguid.

2023. aasta lõpus 0,61 eurot maksnud aktsia sulgus 2024. aasta märtsi lõpus 0,68 euro juures. 2024. aasta esimeses kvartalis kaubeldi 38 932 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 25 293 eurot.

Aksia hind ning kauplemissstatistika Tallinna Börsil 01.01.2024 kuni 31.03.2024:



Aksiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.03.2024.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aksiakapitalist
1-99	653	55,62%	15 617	0,35%
100-999	375	31,94%	106 930	2,38%
1 000-9 999	119	10,14%	315 180	7,01%
10 000-99 999	20	1,70%	499 637	11,10%
100 000-999 999	6	0,51%	1 797 097	39,94%
1 000 000-9 999 999	1	0,09%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 174	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.03.2024.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Nordic Fibreboard LTD OÜ	804 552	17,88
Madis Talgre	325 100	7,23
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	199 445	4,43
M.C.E.Fidarsi OÜ	140 000	3,11
Avraal AS	104 000	2,31
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 31.03.2024 ja 31.03.2023 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2024. ja 2023. aasta esimeses kvartalis 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.

Audiitorkontrolli teostab PricewaterhouseCoopers AS.

## Lühendatud raamatupidamise vahearuanne

---

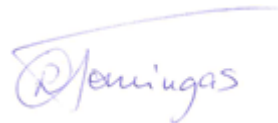
### Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud AS Trigon Property Development 2024. aasta I kvartali 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

31.05.2024. a.

## Finantsseisundi aruanne

EUR	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Raha ja raha ekvivalendid	130 249	176 133	163 952
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	13 047	1 927	23 352
Varud (lisa 3)	1 548 405	1 530 405	1 532 240
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 691 701</b>	<b>1 708 465</b>	<b>1 719 544</b>
<b>AKTIVA KOKKU</b>	<b>1 691 701</b>	<b>1 708 465</b>	<b>1 719 544</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	12 156	21 099	8 634
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>12 156</b>	<b>21 099</b>	<b>8 634</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>12 156</b>	<b>21 099</b>	<b>8 634</b>
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	716 042	723 862	747 405
<b>Omakapital kokku</b>	<b>1 679 546</b>	<b>1 687 366</b>	<b>1 710 910</b>
<b>PASSIVA KOKKU</b>	<b>1 691 701</b>	<b>1 708 465</b>	<b>1 719 544</b>

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



## Koondkasumiaruanne

EUR	I kv 2024	I kv 2023
Üldhalduskulud (lisa 6)	-9 303	-8 939
<b>Äri kahjum</b>	<b>-9 303</b>	<b>-8 939</b>
Finantstulud	1 484	70
<b>ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM</b>	<b>-7 820</b>	<b>-8 868</b>
<b>ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM KOKKU</b>	<b>-7 820</b>	<b>-8 868</b>
Tava puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00174	-0,00197
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00174	-0,00197

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

## Rahavoogude aruanne

EUR	I kv 2024	I kv 2023
Äritegevuse rahavood		
<i>Perioodi ärikahjum</i>	-9 303	-8 939
<i>Korrigeerimised:</i>		
<i>Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi</i>	-9 303	-8 939
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	-11 120	-3 508
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	-8 945	-10 164
Varude muutus (lisa 3)	-18 000	-12 704
Saadud intressid	1 484	70
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>	<b>-45 884</b>	<b>-35 244</b>
<b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>	<b>-45 884</b>	<b>-35 244</b>
RAHA ALGJÄÄK	176 133	199 196
RAHA LÕPPJÄÄK	130 249	163 952

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

## Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>449 906</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>756 274</b>	<b>1 719 778</b>
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-8 868	-8 868
<b>Aruandeperioodi koondkahjum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 868</b>	<b>-8 868</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>449 906</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>747 406</b>	<b>1 710 909</b>
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-23 544	-23 544
<b>Aruandeperioodi koondkahjum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23 544</b>	<b>-23 544</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>449 906</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>723 863</b>	<b>1 687 366</b>
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-7 820	-7 820
<b>Aruandeperioodi koondkahjum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 820</b>	<b>-7 820</b>
<b>Saldo 31.03.2024</b>	<b>449 906</b>	<b>226 056</b>	<b>287 542</b>	<b>716 043</b>	<b>1 679 546</b>

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. 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	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Maksude ettemaksed	13 047	1 927	23 352
<b>KOKKU</b>	<b>13 047</b>	<b>1 927</b>	<b>23 352</b>

### Lisa 3 Varud

	EUR
<b>Seisuga 31.12.2022</b>	<b>1 519 536</b>
Pooleliolev ehitis	12 704
<b>Seisuga 31.03.2023</b>	<b>1 532 240</b>
Pooleliolev ehitis	-1 835
<b>Seisuga 31.12.2023</b>	<b>1 530 405</b>
Pooleliolev ehitis	18 000
<b>Seisuga 31.03.2024</b>	<b>1 548 405</b>

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

#### Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Võlad hankijatele	9 452	4 171	8 628
Maksuvõlad	2 704	6	6
Muud võlad	0	16 922	0
<b>KOKKU</b>	<b>12 156</b>	<b>21 099</b>	<b>8 634</b>

#### Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.03.2023	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2023	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.03.2024	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. märts 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 31.03.2024 oli 716 042 eurot ja seisuga 31.12.2023 oli jaotamata kasum 723 862 eurot. Kui kogu vaba omakapital jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustis 146 512 eurot.

Ettevõttel oli 31.03.2024 seisuga 1 174 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 325 100 (31.12.2023: 338 900) aktsiaga ehk 7,23% (31.12.2023: 7,53%).

Seisuga 31.03.2024 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 Üldhalduskulud

EUR	I kv 2024	I kv 2023
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 048	2 018
Raamatupidamisteenus	810	810
Konsultatsioonikulud (lisa 11)	4 060	4 650
Auditeerimiskulud	20	20
Maamaks	1 349	1 234
Juriidilised kulud	1 012	0
Muud kulud	4	207
<b>KOKKU</b>	<b>9 303</b>	<b>8 939</b>

### Lisa 7 Kasum aktsia kohta

EUR	I kv 2024	I kv 2023
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,00174	-0,00197
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,00174	-0,00197
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,37	0,38
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Tallinna Väärtpapieribörsil 31.03	0,680	0,892

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 ärisegmentina, 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 31.03.2024 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. aasta esimese kvartali jooksul tasusid makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2024. aasta esimeses kvartalis osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 810 eurot (2023 1.kvartal: 810 eurot).

Trigon Property Development AS on ostnud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid.