

Majandusaasta
aruanne
2025

Majandusaasta algus:	1.1.2025
Majandusaasta lõpp:	31.12.2025
Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Äriregistri kood:	10106774
Aadress:	Pärnu mnt 18 10141 Tallinn
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	legal@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS.....	3
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	3
TEGEVUSARUANNE	4
Tasustamisaruanne	11
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
Finantsseisundi aruanne	12
Koondkasumiaruanne.....	13
Rahavoogude aruanne.....	14
Omakapitali muutuste aruanne.....	15
Lisad aastaaruande juurde	16
1 Üldinformatsioon	16
2 Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine	16
3 Finantsriskide juhtimine.....	20
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja eeldused	22
5 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	22
6 Varud.....	22
7 Võlad tarnijatele ja muud võlad	22
8 Omakapital	23
9 Müügitulu	23
10 Müüdüd toodangu kulud	23
11 Üldhalduskulud	24
12 Kasum aktsia kohta	24
13 Segmentide aruanne	24
14 Tehingud seotud osapooltega.....	24
15 Tingimuslikud kohustused	25
16 Bilansipäevajärgsed sündmused	25
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	26
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	32
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2025. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	33
AS TRIGON PROPERTY DEVELOPMENT MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2025-LE	35

Lühiiseloostus

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõtte.

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%).

Juhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. lehekülgedel 4 kuni 11 esitatud tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Ettevõtte äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide kirjeldust.
2. lehekülgedel 12 kuni 25 esitatud AS Trigon Property Development 2025. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
3. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
4. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Rando Tomingas

Juhatuses liige

31. märts 2026

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

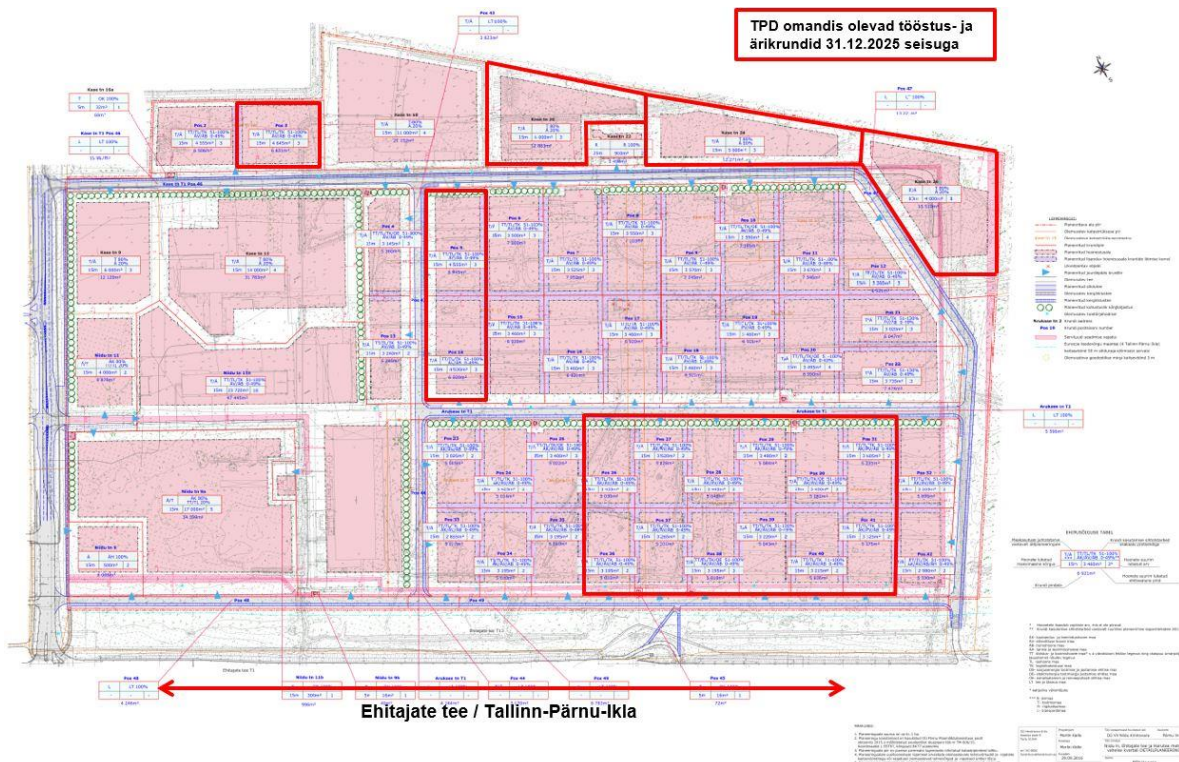
Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.12.2025 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 13,2 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on planeeritud tööstus- ja logistikapark. Ettevõtte eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes 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.

2025. aasta jooksul ei ole kinnistuid müüdnud.

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. Ettevõtte juhatuse volitused on sätestatud äriseadustikus ning need on piiratud ettevõtte põhikirjas määratud ulatuses. Juhatuse liikmetel puuduvad volitused aktsiaid emiteerida. Juhatuse liikmete valimine on ettevõtte nõukogu pädevuses. Juhatuse liikmed valitakse kolmeks aastaks. Juhatuse liikmete valimiseks ja tagasikutsumiseks on vajalik nõukogu lihthäälteenamus.

Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel tõusis Eesti SKP 2025. aastal kokku 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. Majanduskasv oli mõõdukas. Majanduskasvu pidurdasid enamjaolt kaubandus, veondus, laondus ning ehitus. Aastal 2025 andsid suurema positiivse panuse majandusse töötlev tööstus, info ja side ning kinnisvaraala tegevus.

Maa- ja Ruumiameti andmetel toimus 2025. aastal Eesti kinnisvaraturul kokku 51 280 võõrandamistehingut, millest 40 712 olid ostumüügitehingud. 2024. aastaga võrreldes jäi tehingute arv 2025. aastal sarnasele tasemele. Tehingute koguväärtus kasvas võrreldes 2024. aastaga 2,5% võrra, olles 5,8 miljardit eurot. Võrdluseks oli 2021. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguväärtus rekordilised ligi 6 miljardit eurot ning veel varasem rekord pärineb 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot. Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi järgi oli 2025. aastal Pärnu maakonnas 34 hoonestamata sega-, tootmis- ja ärimaa kinnisvaratehingut (2024. aastal 63 tehingut). Tehingute koguväärtus ulatus 4,3 miljoni euroni (2024. aastal 16,3 miljonit eurot).

Finantssuhtarvud

EUR	2025	2024
Koguvabad	1 804 656	1 873 680
Koguvabade 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 (tk)	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,634	0,620
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	-0,02212	0,03721
Hind-tulu (PE) suhtarv	-28,67	16,66
Aksia raamatupidamisväärtus	0,39	0,41
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,63	1,50
Turukapitalisatsioon	2 852 405	2 789 418

Koguvabade puhasrentaablus = puhaskasum/-kahjum / koguvabad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum/-kahjum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvabad

Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum/-kahjum / aktsiate arv

Hind-tulu (PE) suhtarv = aktsia sulgemishind / puhaskasum/-kahjum aktsia kohta

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus

Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv

Äritegevuse hooajalisus ja riskid

Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus, mis oma olemuselt ei ole märkimisväärselt hooajaline. Kinnisvara arendustegevus ning arenduskruntide müük sõltub suuresti majanduskeskkonnast ehk siis äritegevus on tsükliline ning korreleerub suuresti majandustsükli arengutega. Positiivne majanduskeskkond peaks suurendama nõudlust Trigon Property Development AS-i kinnisvara vastu ning potentsiaalselt suurendama nende varade väärtust ajas. Riskiks võib lugeda negatiivse majanduskeskkonna pikemaajalist jätkumist või süvenemist, mis tähendaks potentsiaalselt nõudluse ning väärtuse vähenemist ettevõtte varade osas.

Ettevõtte varade üle peetakse arvestust eurodes, arveldamine toimub samuti eurodes, aktsiad on noteeritud ja kaubeldavad eurodes. Seega ei esine valuutakursside ja börsikursside riske. Siiski on teatavate ja ühingu hinnangul olulisemat tähtsust omavate või omada võivate riskide kirjeldus esitatud aruande lisas 3. Ettevõtte finantsriskide haldamine toimub eraldi ja nende maandamise põhimõtetest ja viisidest saab põhjaliku ülevaate raamatupidamise aastaaruande lisast 3.

Keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Ettevõtte arendustegevus, tuginedes kehtivale detailplaneeringule, ei oma keskkonnakaitselisest aspektist olulist mõju keskkonnale. Arendustegevuses järgitakse detailplaneeringuga sätestatud keskkonnatingimusi ja asjakohaseid soovitusi. Arendustegevuses lähtutakse keskkonnasõbralikust tootmisest. Suund on võetud kergema ehk ärimaa funktsiooniga tegevuste arendamiseks, mis ühingu hinnangul parandab piirkonna elukvaliteeti, sh teenuste kättesaadavust, ning mõjub positiivselt nii sotsiaalses- kui keskkonnaalases mõistes.

Aktsia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil alates 05. juunist 1997. Emiteritud 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 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.

Trigon Property Development AS nõukogu ja juhatuse liikmete otsene osalus seisuga 31.12.2025:

- Joakim Johan Helenius - ei oma aktsiaid
- Torfinn Losvik - ei oma aktsiaid
- Aivar Kempfi - ei oma aktsiaid
- Rando Tomingas - ei oma aktsiaid
- Alo Nõmmik - ei oma 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.

Torfinn Losvik omab läbi ettevõtte Stetind OÜ kaudset osalust ettevõtetes Pärnu Holdings OÜ, omades seeläbi 882 300 Trigon Property Development AS aktsiat (2024: 957 643 aktsiat).

Joakim Johan Helenius omab kaudselt, läbi ettevõtte Pärnu Holdings OÜ ja Väätsa Agro AS, 1 686 852 Trigon Property Development AS aktsiat (2024: 1 270 614 aktsiat).

Rando Tomingas ei oma Trigon Property Development AS aktsiaid (2024: omas läbi Triangel Kapital OÜ kaudset osalust ettevõttes Nordic Fibreboard LTD OÜ, omades seeläbi kaudselt 6 574 Trigon Property Development AS aktsiat).

Aksia hind ning kauplemisstatistika Nasdaq Tallinna väärtpapieribörsil 01.01.2025 kuni 31.12.2025:



Aksiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.12.2025.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aksiakapitalist
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

Spetsiifilisi kontrolliõigusi ei ole aktsionäridele antud. Ettevõtte põhikirjas ei ole seadusest erinevaid hääleõiguse piiranguid, eelisaktsiaid ei ole.

Ettevõttel ei ole eraldi kinnitatud dividendipoliitikat, seega toimub kasumi jaotamine vastavalt Äriseadustikule ja põhikirjale, mille kohaselt otsustab kasumi jaotamise ja maksmise viisi Ettevõtte üldkoosolek.

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 juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid koos sotsiaalmaksuga 41 452 eurot (2024: 0 eurot).

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Ülevaade

Hea Ühingujuhtimise Tava (Tava) on äriühingu juhtimise ja kontrollimise soovituslike printsiipide kogum, mis on mõeldud järgimiseks eelkõige äriühingule, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutsevale reguleeritud turule.

Trigon Property Development AS juhatuse ülesanne on korraldada ettevõtte sisekontrolli süsteem ja riskijuhtimine viisil, mis tagab avalikustatavate finantsaruannete korrektsuse. Finantsaruandluse protsessiga seotud sisekontrolli- ja riskijuhtimissüsteemide eesmärk on tagada ettevõtte finantstulemuste ühtlustatud ja usaldusväärne aruandlus, mis on kooskõlas kohaldatavate seaduste ja määrustega ja ettevõtte poolt kinnitatud arvestus- ning aruandluspõhimõtetega.

Ettevõtte finantsvaldkond koos raamatupidamis- ja juhtimisarvestusega on Trigon Property Development AS juhatuse esimehe haldusalas, kes vastutab finantsaruandluse riskide tuvastamise ja hindamise eest, määratleb finantsaruandlusega seotud põhimõtted ning korraldab raamatupidamiseks ja aruandluseks vajalikud vahendid.

Ettevõtte finantsprotsessid ja -aruanded läbivad iga-aastase finantsauditi, mille viib läbi nõukogu poolt valitud ning üldkoosoleku poolt kinnitatud audiitor. Audiitorid nimetatakse ühekordse audiitorkontrolli tegemiseks või teatud tähtjaks.

Börsiettevõtetele kehtib Tava täitmise nõue põhimõttel „täidan või selgitan” alates 1. jaanuarist 2006.

Tava kehtestab muuhulgas nõuded aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumisele ja läbiviimisele; nõukogu ja juhatuse koosseisule, tegevusele ja kohustustele, infomatsiooni avalikustamisele ning finantsaruandlusele.

Kuna Tavas kirjeldatud põhimõtted on soovituslikud, siis emitent ei pea tingimata kõiki nõudeid järgima, kuid peab Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitama, miks neid nõudeid ei täideta.

AS Trigon Property Development (TPD) lähtub oma äritegevuses seadustest ja õigusnormidest. Avaliku ettevõtteks lähtub TPD oma tegevuses ka Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsi nõuetest ning aktsionäride ja investorite võrdse kohtlemise printsiibist. Sellest tulenevalt järgib TPD suures osas Tavas toodud juhiseid.

Tava on kättesaadav: <http://www.nasdaqbaltic.com/files/tallinn/bors/press/HYT.pdf>

Aktsionäride üldkoosolek

TPD kõrgeimaks juhtimisorganiks on aktsionäride üldkoosolek (Üldkoosolek). Vastavalt äriseadustikule ja Tavale, kutsub TPD Üldkoosolekuid kokku teavitades aktsionäre sellest Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsi veebilehel, TPD veebilehel ja avalikustades Üldkoosoleku kutse ka üleriigilise levikuga päevalehes. Üldkoosoleku kutsega üheaegselt avalikustatakse ka nõukogu poolt kinnitatud päevakord, otsuse eelnõud päevakorrapunktide osas, teave aktsionäridele selle kohta, kuidas esitada enne Üldkoosolekut ettepanekuid päevakorrapunktide osas, milliseid dokumente on vaja esitada hääleõiguse teostamiseks ja muu aktsionäridele oluline info. Nii kutse kui muu eespool nimetatud teave avalikustatakse eesti ja inglise keeles. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas, erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatuse kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel.

20.06.2025 toimus TPD korraline üldkoosolek, kus oli kohal 57,127 % aktsiatega määratud häälest. Üldkoosolekul kinnitati 2024.a. majandusaasta aruanne, kasumi jaotamise ettepanek ning audiitori valimine aastaks 2025. Otsustati määrata alates 21.06.2025 nõukogu liikme Aivar Kempil kuutasuks 200 euri.

Järgnevalt toob TPD välja Tava nõuded Üldkoosoleku kohta põhimõttel 'täida või selgita', st. esitab selgitused nende Tava punktide osas, mida osaliselt või täielikult 2025.a. ei täidetud.

Tava Punkt 1.3.1: Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

20.06.2025 toimunud üldkoosoleku juhatajaks valisid aktsionärid juhatuse liikme Rando Tomingas, kuna juhatuse liikmel on parim ülevaade TPD äritegevusest ning koosoleku juhatamine igapäevase tegevjuhi poolt on kõige efektiivsem ning sujuvam.

Tava Punkt 1.3.2: Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest.

20.06.2025 üldkoosolekul osales juhatuse liige, nõukogu esimees (Joakim Helenius) ja teine nõukogu liige (Torfinn Losvik). Koosolekul ei osalenud kolmas nõukogu liige ning audiitor. Nõukogu leidis, et kahe liikme osalemine on piisav esindatus. Koosolekul ei osalenud audiitorit, kuna juhatuse ei pidanud vajalikuks audiitori osalemist, sest päevakorras ei olnud ühtegi punkti, millele juhatuse või nõukogu ei oleks osanud vastata ning mis oleks võinud vajada ainult audiitori kommentaari. Samas oli olemas kokkulepe audiitoritega, et juhul, kui aktsionärid seda soovivad (nt esitada küsimusi), võib audiitoritega Üldkoosoleku kestel telefoni teel koheselt ühendust saada. Aktsionäridel audiitorile küsimusi ei olnud.

Tava Punkt 1.3.3: Emitent teeb vastavate sidevahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).

Emitent ei teinud üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks sidevahendite abil, kuna selleks puuduvad tehnilised võimalused ning ükski aktsionär ei ole kunagi sidevahendite kaudu osalemiseks soovi avaldanud.

Arvestades ülaltoodud 2025. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on TPD täitnud 2025. aastal Tava soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumises ja läbiviimises valdavas ulatuses.

Nõukogu

Nõukogu planeerib TPD tegevust, kontrollib ja suunab juhatuse tegevust. TPD nõukogu on 3-liikmeline, põhikirja järgi võib nõukogus olla kuni 7 liiget. Nõukogu liikmetel ei tekkinud 2025.a. jooksul huvide konflikte seoses TPD juhtimise ja enda muu äritegevusega.

Järgnevalt esitab TPD selgitused Tava järgimise kohta „täidan või selgitan” põhimõttel.

Tava Punkt 3.2.2: Vähemalt pooled nõukogu liikmed on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid.

Nõukogu liikmetest kahte liiget ei saanud aastal 2025 pidada sõltumatuks Tava mõttes. Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik on emitendis 39,22% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri OÜ Pärnu Holdings juhatuse liikmed ning Torfinn Losvik on emitendis 17,88% kõigist aktsiatega määratud häälest hääli omava aktsionäri Nordic Fibreboard AS juhatuse liige. Hoolimata eeltoodust ei ole TPD hinnangul alust huvide konflikti tekkimiseks ning arvestades nõukogu liikmete tausta ja kogemusi, ei ole nõukogu tegevuses puudujääke.

Vastavalt 20. juunil 2025 toimunud korralise üldkoosoleku otsusele on Trigon Property Development AS nõukogu liikme Aivar Kempil tasu 200 eurot kuus.

Juhatus

TPD juhatuses võib põhikirja järgi olla kuni 7 liiget. Juhatusel on vaja liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek. Juhatusel liige valitakse ja kutsutakse tagasi nõukogu poolt. Põhikirja järgi valitakse juhatusel liige tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. Juhatusel liikme ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemäär. Praegu on TPD juhatus kaheliikmeline. Alates 05.06.2018 on juhatusel liikmeks Rando Tomingas (volitused kehtivad kuni 04.06.2027) ning alates 04.02.2025 on teiseks juhatusel liikmeks Alo Nõmmik (volitused kehtivad kuni 04.02.2028).

Juhatusel liikmel on õigus esindata ühingut üksinda. Juhatusel liikmel ei ole volitusi aktsiaid emitteerida või otsustada aktsiate tagasiostu. Nõukogu nõusolek on juhatusel vajalik tehingute jaoks, mis väljuvad TPD igapäevase majandustegevuse raamidest.

Alates veebruarist 2025 makstakse juhatusel liikmetele igakuiselt fikseeritud tasu. TPD juhatusel liikmetele maksti 2025. aastal kokku (tekkepõhine brutotasu) summas 28 tuhat eurot (2024. aastal 0 eurot). Tehinguid juhatusel liikme või temaga seotud isikutega sõlmitud ei ole. Juhatusel liige annab aru ja teeb koostööd nõukoguga, osaleb Üldkoosolekutel, vastab aktsionäride järelepärimistele ning juhib TPD igapäevast tööd.

Järgnevalt on selgitatud nende kohta käivate Tava nõuete, mis hetkel ei ole täidetud, mittejärgimise põhjuseid.

Tava Punkt 2.2.1: Juhatusel on enam kui üks (1) liige, nõukogu esimees sõlmib juhatusel liikmega ametilepingu.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline. Juhatusel liikmed on Rando Tomingas ja Alo Nõmmik. Juhatusel liikmetega ei ole veel ametilepingut sõlmitud, õigused ja kohustused tulenevad seadusest.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. 10
Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Finantsaruandluse ja muu teabe avalikustamine

TPD avalikustas 2025.a. jooksul kvartaalse vahearuandluse ja 2024.a. majandusaasta aruande. TPD majandusaasta aruannet auditeerib AS PricewaterhouseCoopers. Auditeerimine viiakse läbi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

Järgnevalt esitab TPD selgitused „täidan või selgitan” põhimõttel Tava punktide kohta, mida ei järgitud.

Tava Punkt 5.2: Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.

TPD ei avalikustanud eraldi finantskalendrit, kuid avalikustamisele kuuluv teave avalikustati jooksvalt hiljemalt seaduses sätestatud tähtpäevadel.

Tava Punkt 5.6: Emitent avalikustab kohtumised analüütikutega ja analüütikutele, investoritele ja investorasutustele korraldatud presentatsioonide ja pressikonverentside toimumise kuupäevad ja asukohad oma veebilehel.

Vastavalt Nasdaq Tallinna börsi reglemendile avalikustab ettevõtte kogu olulise informatsiooni börsisüsteemi kaudu. Kohtumistel analüütikutega, investoritega ja pressikonverentsidel piirduakse eelnevalt avalikustatud ja mitte konfidentsiaalse info avalikustamisega. TPD ei ole pidanud siiani vajalikuks avalikustada kohtumiste graafikut.

Tava Punkt 6.1.1: Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aktsionäridele kättesaadavaks ka nõukogu kirjaliku aruande majandusaasta aruande kohta.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teatega üheaegselt ei avalikustatud kõnealust nõukogu aruannet, kuid seda on aktsionäridel võimalik juhatusest küsida.

Tava Punkt 6.2.1: Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teatega ei avalikustatud kõnealust nõukogu hinnangut. Kuna nõukogu tegi üldkoosolekule ettepaneku jätkata sama audiitoriga, siis väljendas nõukogu sellega oma positiivset hinnangut audiitori tegevusele. Juhatuse andis audiitori tegevusest ülevaate üldkoosolekul.

Tasustamisaruanne

Käesolev aruanne annab ülevaate Trigon Property Development AS juhtide tasustamise ja tööga kaasnevate hüvede määramise põhimõtetest.

Trigon Property Development AS tasustamise põhiprintsiibid mis pärinesid 2007. aastast, kehtisid kuni veebruari kuuni 2025, mille kohaselt ettevõtte juhtorganite liikmetele, sh juhatuse liikmele makstava tasu suurus on 0 eurot. Alates veebruarist 2025 makstakse juhatuse liikmetele igakuiselt fikseeritud tasu.

Juhatuse liikmele võib nõukogu otsusega määrata tulemustasu, mille suurus sõltub Trigon Property Development AS majandustulemustest ja juhiga kokku lepitud eesmärkide täitmisest.

Juhatuse liikmete tasud

EUR	2025	2024
	27 500	0

Raamatupidamise aastaaruanne

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 5)	14 245	31 586
Varud (lisa 6)	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 7)	49 389	18 906
Lühiajalised kohustused kokku	49 389	18 906
Kohustused kokku	49 389	18 906
Aktsiakapital arvestuslikus väärtuses (lisa 8)	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

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Koondkasumiaruanne

EUR	2025	2024
Müügitulu (lisa 9)	0	331 920
Müüdnud toodangu kulu (lisa 10)	0	-111 621
Brutokasum	0	220 299
Üldhalduskulud (lisa 11)	-108 020	-63 650
Muud äritulud	0	5 000
Ärikasum/-kahjum	-108 020	161 649
Finantstulud	8 513	5 760
KASUM/-KAHJUM ENNE TULUMAKSU	-99 507	167 409
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM/-KAHJUM	-99 507	167 409
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM/-KAHJUM KOKKU	-99 507	167 409
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 12)	-0,02212	0,03721
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (lisa 12)	-0,02212	0,03721

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

EUR	2025	2024
Äritegevuse rahavood		
<i>Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum</i>	-99 507	167 409
<u>Korrigeerimised</u>		
Intressitulu	-8 513	-5 760
Tegevuskasum/-kahjum enne käibekapitali muutusi	-108 020	161 649
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 5)	17 341	-29 659
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 7)	30 484	-2 193
Varude muutus (lisa 6)	-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

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistuseta. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
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
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 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 16-25 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Lisad aastaaruande juurde

1 Üldinformatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõtte) tegutseb kinnisvarainvesteeringute arendamise alal. Ettevõtte on aktsiaselts, mis on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Pärnu mnt 18 Tallinn.

Juhatus kiitis käesoleva raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 31.03.2026. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks ettevõtte nõukogu ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist. Aruanne tehakse lugejatele avalikuks läbi Nasdaq Tallinna väärtipaberibörsi elektrooniliste kanalite.

AS Trigon Property Development 2025. aasta majandusaasta aruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna väärtipaberibörsi lisanimekirjas. Seisuga 31.12.2025 omas OÜ Pärnu Holdings 39,22% Trigon Property Development AS aktsiatest ja Nordic Fibreboard LTD OÜ omas 17,88%. OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

2 Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine

Käesolevate raamatupidamisaruannete koostamisel kasutatud oluliseimad arvestuspõhimõtted ning oluliseimad arvestushinnangud ja eeldused on kirjeldatud allpool. Kasutatud arvestuspõhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kõigil aruandes näidatud aastatel, kui pole deklareeritud teisiti.

2.1 Koostamise alused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

IFRS-iga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute tegemist ja otsuste langetamist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmetele muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad varade ja kohustuste väärtuste hindamiseks põhimõtted, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle perioodiliselt. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil, kui see mõjutab üksnes antud perioodi, või antud ja tulevase perioode, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioode.

Raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju avaldavad IFRS rakendamise seotud juhtkonna poolsed otsused ja raamatupidamislikud hinnangud, mida võidakse järgneval aastal korrigeerida, on esitatud lisas 4.

2.2 Arvestus- ja esitusvaluuta

2025. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

2.3 Finantsvarad- ja kohustused

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse. Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja Ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Ettevõtte kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Korrigeeritud soetusmaksumus: Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 olid Ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud sellesse kategooriasse.

Väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Finantskohustused

Kõik Ettevõtte finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“. Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui Ettevõttel on bilansipäeval tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

2.4 Varud

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvara arenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaubana) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 9). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

2.5 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldise kajastamisel on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise mõõtmisel arvestatakse riske ja ebakindlaid asjaolusid, diskonteeritakse eraldised, mille puhul raha ajaväärtuse mõju on oluline, võetakse arvesse tulevikusündmusi, kuid ei arvestata varade eeldatavast võõrandamisest saadavat kasumit. Eraldise suurenemine aja möödudes kajastatakse intressikuluna.

Muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

Müüdnud kinnistute osas moodustatakse veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja finantsseisundi aruandes kohustusena.

2.6 Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2025 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22/78 väljamakstavalt netosummalt. 2019. aastast alates oli võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat sai kasutada dividendimaksele, mis ulatus kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise tulumaksustatud dividendide väljamakseni. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel oli 2018.a. esimene arvesse võetav aasta ning 2024. a sai kasutada soodsamat maksumäärat viimast korda.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

2.7 Müügitulu

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse (lisa 9).

Finantseerimise komponent

Ettevõtte puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

2.8 Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Investeermistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

2.9 Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest, samuti muudest eraldistest, mis kantakse reservkapitali seaduse või põhikirja alusel. Reservkapitali suurus nähakse ette põhikirjas ja see ei või olla väiksem kui 1/10 aktsiakapitalist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

2.10 Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

Teatud uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, olemasolevate standardite muudatused ja tõlgendused jõustusid alates 1. jaanuarist 2025 või muutuvad Ettevõtte kohustuslikuks hilisematel aruandeperioodidel. Alates 1. jaanuarist 2025 jõustunud standardid ei avaldanud Ettevõttele olulist mõju. Standardite muudatused, mis jõustuvad 1. jaanuarist 2026 või hiljem algavatel aruandeperioodidel, hõlmab muudatusi standardis IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine.

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad);
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjete kajastamist ega mõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. 19
Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

Ettevõtte ei ole veel lõpetanud analüüsi IFRS 18 mõjude kohta.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

Ettevõtte tegevus on avatud mitmetele finantsriskidele: tururisk (sealhulgas valuutakursi muutuste risk, hinnarisk, rahavoogude intressimäära risk, õiglase väärtuse intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsrisk on seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded ostjate vastu, raha ekvivalendid, võlad hankijatele ja muud võlad, laenukohustused. Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisa 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.

(a) Tururisk

(i) Valuutarisk

Valuutarisk on Ettevõtte risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Ettevõtte rahalised vahendid, muud varad ja võetud kohustused on määratud eurodes ja seetõttu ei ole Ettevõtte avatud valuutakursside kõikumistest tulenevatele riskidele.

(ii) Hinnarisk

Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale hinnariskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Ettevõttel ei ole olulisi intressikandvaid varasid ega kohustusi, on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest.

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka ettemaksudest tarnijatele ja ostjate tasumata arvest, mis hõlmavad tehtud tehinguid ja võetud tulevaste tehingute kohustusi. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Ettevõtte raha oli seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting Aa2 Moody's Investor Service hinnangul). Ettemakseid Maksuametile loetakse krediidiriski mittekanvaks. Nõuded ostjate vastu on lühiajalised ning Ettevõtte juhtkond monitoorib nõuete tähtaegset laekumist. Nõuded ostjate vastu ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2025 on 227 911 eurot (31. detsembril 2024: 370 856 eurot). Aruande esitamise hetkeks on nõuded ostjate vastu tasutud ning sellest tulenevalt ei kannu seisuga 31.12.2025 krediidiriski.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2024 ja 31. detsembri 2025 seisuga.

Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui ettevõttel on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõuete allahindluskahjum seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 oli hinnatud ebaoluliseks.

(c) Likviidsusrisk

Finantseerimaks potentsiaalseid investeeringute vajadusi 2025. ja 2024. aastal, võõrandas Ettevõtte osaliselt Ettevõttele kuuluvat kinnisvara. 31.12.2025 seisuga pangakontol olevad rahalised vahendid tagavad Ettevõtte kohustuste tähtaegse täitmise ja vajadusel kinnisvaraobjektide edasise arendamise.

Seisuga 31. detsember 2025 on Ettevõttel lühiajalisi kohustusi summas 49 389 eurot (31. detsember 2024: 18 906 eurot). Pikaajalised kohustused Ettevõttel puudusid.

Likviidsusanalüüs

EUR

Seisuga 31.12.2025	1-3 kuud	4-12 kuud	Kokku
Finantsvarad			
Raha	227 911	0	227 911
Nõuded ostjate vastu	3 637	10 062	13 699
Varad kokku	231 548	10 062	241 610
Kohustused			
Võlad tarnijatele ja muud võlad	49 389	0	49 389
Kohustused kokku	49 389	0	49 389

EUR

Seisuga 31.12.2024	1-3 kuud	4-12 kuud	Kokku
Finantsvarad			
Raha	370 856	0	370 856
Nõuded ostjate vastu	3 359	24 186	27 545
Varad kokku	374 215	10 487	398 401
Kohustused			
Võlad tarnijatele ja muud võlad	18 906	0	18 906
Kohustused kokku	18 906	0	18 906

3.2 Omakapitali juhtimine

Ettevõtte eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Ettevõtte võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmine, võib Ettevõtte muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi aktsiaid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Ettevõtte omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Ettevõtte omakapital on piisavalt tugev, et tagada vajadusel potentsiaalse arendustegevuse finantseerimine.

Ettevõtte käsitles 2025 aastaaruande kuupäeva seisuga kapitalina omakapitali ja 2025. majandusaastal ei toimunud muutuseid kehtestatud kapitalinõuetes. Kapitali kvantitatiivsed andmed ja nende muutused on toodud omakapitali muutuste aruandes. Ettevõttele ei rakendu muid kapitalinõudeid peale Äriseadustiku üldiste nõuete. Vastavaid nõudeid ei ole rikutud aruande perioodil ega võrdlusperioodil.

3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglane väärtus

Vastavalt Ettevõtte juhtkonna hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja -kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Ettevõtte finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024.

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. 21
 Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link:
<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja eeldused

Hinnanguid ja eelduseid on järjepidevalt üle vaadatud ja need põhinevad ajaloolisel kogemusel kohandatuna olemasolevatele turutingimustele ja muudele asjaoludele.

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja eeldusi. Hinnangud ja eeldused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi on toodud välja allpool.

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide kaupa. Iga objekti puhul võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab juhatus tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Juhtkond hindab majandusaasta lõpus, kas varude osas tuleks teha allahindlusi.

Juhtkond on teadlik, et 2025. aastal on hoonestamata maa tehingute arv Pärnu maakonnas oluliselt langenud ning tehingute koguväärtus on kahanenud ligikaudu neli korda võrreldes eelneva perioodiga. Samuti ei ole ühingul 2025. aastal ühtegi kinnistut võõrandatud. Juhtkond on neid asjaolusid turuväärtuse hindamisel arvesse võtnud ning need asjaolud ei anna alust varude allahindluseks. Juhtkonna hinnangul otseselt võrreldavaid tehinguid polnud ning seisuga 31.12.2025 ei ole varudele allahindlusi tehtud, kuna maa turuväärtus ületab varude bilansilist maksumust.

5 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu	13 699	27 545
Maksude ettemaksud	546	4 041
KOKKU	14 245	31 586

6 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 investeringutest kogusummas 91 262 eurot.

7 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	26 191	567
Maksuvõlad	2 136	6
Muud võlad	21 062	18 332
KOKKU	49 389	18 906

Võlad hankijatele saldo sisaldab ka seotud osapooltele maksmata arveid, mis on avalikustatud lisa 14.

8 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 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 tulumaksud kohustis 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%)
- Väätša 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 Väätša Agro AS.

9 Müügitulu

EUR	2025	2024
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Eesti	0	331 920
Müük Euroopa Liidu liikmesriikidele kokku	0	331 920
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	331 920
Müügitulu kokku	0	331 920

(Lisa 2.7)

10 Müüdid toodangu kulud

EUR	2025	2024
Maa ja ehituskulud	0	111 621
KOKKU	0	111 621

11 Üldhalduskulud

EUR	2025	2024
Väärtpaberi- ja börsikulud	10 844	8 668
Reklaam	1 498	1 098
Raamatupidamisteenus (lisa 14)	8 400	3 240
Konsultatsioonikulud	6 290	14 260
Muud üldhalduskulud	3 600	0
Müügiga seotud kulud	0	6 000
Tööjõukulud	41 452	0
Auditeerimiskulud	23 922	20 570
Maamaks	7 209	5 397
Kinnistu kulud	2 625	0
Juriidilised kulud	2 114	4 313
Muud kulud	66	104
KOKKU	108 020	63 650

Auditi tasud sisaldavad ainult aastaaruande auditeerimise tasusid. Konsultatsioonikulud sisaldavad endas üldiseid konsultatsiooniteenuseid ning müüginõustamise kulusid. 31.12.2025 seisuga töötas Ettevõtte heaks 3 inimest, kellest 2 olid juhatuse liikme lepinguga 1 nõukogu liikme lepinguga.

12 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
Aktsia hinna-tulu suhe (P/E)	-28,67	16,66
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil 31.12	0,634	0,620

Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta on arvutatud jagades aruandeperioodi puhaskasumi/-kahjumi perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga/-kahjumiga aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

13 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 juhatuse. Juhatuse jälgib ettevõtte tegevust ühe ärisegmentina, milleks on kinnisvara müük. Juhatusele esitatavad ettevõtte sisemised aruanded koostatakse samade raamatupidamisühikute alusel ning vormis, mida on kasutatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes. 100% ettevõtte varadest ja kohustustest on allokeeritud segmentidele.

14 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Pärnu Holdings ning ettevõtte üle olulist mõju omavad omanikud;

Ühingu majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>)

- Aktsiaselts Trigon Property Development juhatus ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtte, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsi 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 31 167 eurot (2024: 0 eurot). Juhatuse 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) (Lisa 11).

Trigon Property Development AS on ostanud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid (Lisa 11).

15 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2025. ja 2024. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

16 Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgseid sündmusi, millest teatada, ei ole.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Trigon Property Development aktsionäridele

Aruanne raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Trigon Property Development (*Ettevõtte*) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 31.märtsil 2026 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025;
- koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti) (ISA-d (EE)). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Me oleme Ettevõttest sõltumatud vastavalt määruse (EL) nr 537/2014 eetikanõuetele, mis kohalduvad avaliku huvi üksuste raamatupidamise aastaaruannete auditeerimisel, ning kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortegevuse järelevalve nõukogu (eetikakoodeks (Eesti)), mis rakendub avaliku huvi üksuste raamatupidamise aastaaruannete auditeerimisel. Oleme täitnud ka oma muud eetikaalased kohustused vastavalt määruse (EL) nr 537/2014 ja eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Perioodi 1. jaanuar 2025 - 31. detsember 2025 jooksul me ei ole osutanud Ettevõttele auditiväliseid teenuseid.

Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers
Tatari 1, 10116 Tallinn, Eesti
Tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876
+372 6141 800, ee_info@pwc.com

Käesolevat sõltumatu vandeaudiitori aruannet tuleb kasutada koos Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) dokumendiga, mis on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile
(Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100003443/reports>).

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte

Olulisus	Ettevõtte üldine olulisus on 18 tuhat eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% ettevõtte varadest.
-----------------	---

Peamised auditi teemad	<ul style="list-style-type: none">• Peamine auditi teema on varude arvestus
-------------------------------	---

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Ettevõtte struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tegevusvaldkonda, milles Ettevõtte tegutseb.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste, kui neid oli, mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Ettevõtte üldine olulisus	18 tuhat eurot
----------------------------------	----------------

Kuidas me selle määrasime	Ligikaudu 1% Ettevõtte varadest
----------------------------------	---------------------------------

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes varadest, mis koosnevad põhiliselt varudena kajastatavatest kinnisvaraarendustest, kuna varade väärtus on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Ettevõtte väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.
---	---

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p>Varude arvestus</p> <p>(täiendav info lisas 2 "Arvestuspõhimõtteid käsitleva olulise teabe avalikustamine" alapunktis 2.4 "Varud" ja lisas 6 "Varud").</p> <p>Seisuga 31. detsember 2025 on Ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 1,56 miljonit eurot.</p> <p>Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusel ja neto realiseerimisväärtusest.</p> <p>Kuna kinnisvarahinnad järgivad majandustsüklit ning kõiguvad aja jooksul suures ulatuses, tuleb varudes kajastatud edasimüügiks mõeldud kinnisasjade neto realiseerimismaksumust hoolikalt võrrelda nende bilansilise maksumusega. Kui kinnisvara neto realiseerimismaksumus peaks langema allapoole selle bilansilist maksumust, tuleb varu alla hinnata neto realiseerimismaksumusenä. Varu neto realiseerimismaksumuse määramine vajab hinnanguid eeldatava müügihinna kohta ning arendusprojekti lõpetamiseks vajalike kulutuste kohta.</p> <p>Summa olulisuse tõttu on varude arvestus peamine auditi teema.</p>	<p>Hindasime, kas Ettevõtte arvestuspõhimõtted varude arvestamise osas on kooskõlas IAS 2-ga.</p> <p>Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara väärtuse hindamiseks.</p> <p>Hindasime varude soetusmaksumuse määramise põhimõtete mõistlikkust kinnisvaraobjektide lõikes.</p> <p>Hindasime juhatuse poolt koostatud neto realiseerimisväärtuse ja vajaliku allahindluse suuruse määramise analüüsi. Hinnangutel põhinevate sisendite, näiteks müügihindade mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid jälgitavate turuandmetega.</p> <p>Viisime varude bilansilise maksumuse kontrollimiseks läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi aruandeperioodi jooksul tehtud varude soetustest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none">• varude soetuste kajastamise võrdlemine alusdokumentidega;• varude soetuste korrektse periodiseerimise testimine. <p>Lisaks hindasime raamatupidamise aastaaruandes varude kohta avalikustatud informatsiooni.</p>

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab lühiiseloostust, juhtkonna deklaratsiooni, tegevusaruannet, tasustamisaruannet ja AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2025-le (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135³ lg 3.

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal jäeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega (EE) kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega (EE) läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise

puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Aruanne raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Juhatus on rakendanud raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artikli 3 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2019/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Need nõuded määravad Ettevõtte kohustuseks koostada raamatupidamise aastaaruanne XHTML formaadis. Kinnitame, et ühtne elektrooniline aruandlusvorming 31. detsembril 2025 lõppenud raamatupidamise aastaaruande koostamisel täidab selles osas ESEF-i määruse nõudeid.



Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt AS-i Trigon Property Development kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood AS-ile Trigon Property Development kui avaliku huvi üksusele on kokku 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 ei ole võimalik meie volitusi AS-i Trigon Property Development audiitorina pikendada pärast 31. detsembril 2025 lõppevat majandusaastat.

AS-i PricewaterhouseCoopers nimel

/allkirjastatud digitaalselt/

Eva Jansen-Diener
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 501

31. märts 2026
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

Trigon Property Development AS juhatus teeb aktsionäridele üldkoosolekule ettepaneku kanda 2025. aasta puhaskahjum summas 99 507 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.



Rando Tomingas

Juhatuses liige

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2025. a. majandusaasta aruandele

Trigon Property Development AS juhatus on koostanud 2025. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, tasustamisaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, millele on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne, ning kasumi jaotamise ettepanekust.



Rando Tomingas

Juhatuse liige

Alo Nõmmik

Juhatuse liige

Allkirjastatud digitaalselt

Nõukogu on juhatuselt poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ning aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Torfinn Losvik

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Joakim Helenius

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Aivar Kemp

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

AS Trigon Property Development müügitulu vastavalt EMTAK 2025-le

EMTAK	Tegevusala	2025	2024
68111	Enda kinnisvara ost ja müük	0 eurot	331 920 eurot
	Müügitulu kokku	0 eurot	331 920 eurot