

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: TOPCAP OÜ

registrikood: 12727285

tänavanimi ja maja number: Kesk kaar 5a

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50403

telefon: +372 5094773

e-posti aadress: arneraam@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Laenukohustised	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 13 Osakapital	21
Lisa 14 Müügitulu	22
Lisa 15 Muud äritulud	22
Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 17 Üldhalduskulud	23
Lisa 18 Tööjõukulud	23
Lisa 19 Intressitulud	23
Lisa 20 Tulumaks	23
Lisa 21 Seotud osapooled	24
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	26
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeauditori aruanne	31

Tegevusaruanne

OÜ Topcap on asutatud 2014.aastal. Ettevõtte omanik on Hollandi äriühing Lida Family Foundation.

Käesoleval ajal omab Topcap OÜ järgmisi tütarettevõtteid:

- UAB Landmark Capital, osalus 100%, mis omakorda omab 100% TEC Infrastructure UAB-st, TEC Consulting UAB-st ja TEC Industry UAB-st;
- Gariunu Ekologiniai Projektai UAB, osalus 100%;
- Samogitia UAB, osalus 100%

Samuti omab Topcap OÜ 50% osalust UAB-s Sanobiotec HUB ning 33,33 % osalust LMC Real Estate UAB-s. Tegemist on sidusettevõtetega.

Kontserni eesmärk on investeerida Baltimaade perspektiivikatesse ettevõtetesse või äriprojektidesse erinevatel tegevusaladel, saavutades nende areng ja kasumlikkus.

Praegu tegelevad kontserni ettevõtted erinevate taristu- ja tööstusobjektide projekteerimise ning tehnilise hooldusega ja kinnisvara üürileandmise ning konsultatsioonidega. Omatakse ka osalust Vilniuse ostukeskuses.

Kontserni senine tegevus on piirdunud suuresti Leeduga, kuid vaatluse all on ka Läti ja Eesti investeerimisobjektid.

Ettevalmistamisel on kontsernis sisene restruktureerimine.

OÜ Topcap ja temaga seotud kontsern on jätkuvalt tegutsev.

Kontserni suhtarvud

	2022	2021
Müügitulu kasv	78,74%	12,57%
Puhasrentaabilus	-5,92%	10,46%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,71	1,64
ROA	-5,74%	6,32%
ROE	-32,69%	24,37%

Emaettevõtte suhtarvud

	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	14,52	1,15
ROA	3,64%	7,21%
ROE	5,82%	12,16%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv = ((müügitulu 2022 – müügitulu 2021)/müügitulu 2021)*100

Puhasrentaabilus = (puhaskasum/müügitulu)*100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

ROA = (puhaskasum/varad)*100

ROE = (puhaskasum/omakapital)*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	406 435	247 572	
Nõuded ja ettemaksed	7 139 054	4 620 343	2
Varud	16 151	6 615	3
Kokku käibevarad	7 561 640	4 874 530	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	180 107	180 836	6
Finantsinvesteeringud	440 000	440 000	
Nõuded ja ettemaksed	257 685	1 897 982	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 650 000	3 436 000	7
Materiaalsed põhivarad	300 912	267 121	8
Immateriaalsed põhivarad	11 062	29 121	9
Kokku põhivarad	4 839 766	6 251 060	
Kokku varad	12 401 406	11 125 590	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	479 235	553 086	11
Võlad ja ettemaksed	3 934 037	2 416 705	12
Kokku lühiajalised kohustised	4 413 272	2 969 791	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 633 239	5 050 140	11
Võlad ja ettemaksed	177 747	218 353	12
Kokku pikaajalised kohustised	5 810 986	5 268 493	
Kokku kohustised	10 224 258	8 238 284	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000	13
Ülekurs	10 195 286	10 195 286	
Realiseerimata kursivahed	1 141	-490	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 313 466	-8 017 601	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-711 813	704 111	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 177 148	2 887 306	
Kokku omakapital	2 177 148	2 887 306	
Kokku kohustised ja omakapital	12 401 406	11 125 590	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	12 024 260	6 727 297	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 129 569	-4 504 242	16
Brutokasum (-kahjum)	1 894 691	2 223 055	
Turustuskulud	-8 179	-4 405	17
Üldhalduskulud	-2 615 337	-2 004 694	15
Muud äritulud	258 263	476 439	
Muud ärikulud	-50 274	-99 986	
Äri kasum (kahjum)	-520 836	590 409	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-729	-153 067	6
Intressitulud	119 619	440 584	19
Intressikulud	-286 484	-102 955	
Muud finantstulud ja -kulud	12 670	17 660	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-675 760	792 631	
Tulumaks	-36 053	-88 520	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-711 813	704 111	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-711 813	704 111	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-711 813	704 111
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	1 631	-490
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	1 631	-490
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-710 182	703 621
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	-710 182	703 621

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-520 836	590 409	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	140 563	150 695	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-25	-55	15
Muud korrigeerimised	35 367	-406 432	
Kokku korrigeerimised	175 905	-255 792	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 124 368	-958 673	
Varude muutus	-9 536	2 069	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 410 779	421 207	
Kokku rahavood äritegevusest	-68 056	-200 780	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-89 648	-101 780	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	3 000	2 456	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-401 967	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-2 500	6
Antud laenud	0	-422 800	
Antud laenude tagasimaksed	50 660	148 711	
Laekunud intressid	79 868	112 052	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	43 880	-665 828	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 350 780	2 269 020	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 857 574	-1 424 897	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-138 832	138 832	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-24 500	-22 464	
Makstud intressid	-146 835	-41 797	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	183 039	918 694	
Kokku rahavood	158 863	52 086	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	247 572	195 486	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	158 863	52 086	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	406 435	247 572	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	6 000	10 195 286	0	-8 017 569	2 183 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	704 111	704 111
Muud muutused omakapitalis	0	0	-490	-32	-522
31.12.2021	6 000	10 195 286	-490	-7 313 490	2 887 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-711 813	-711 813
Muud muutused omakapitalis	0	0	1 631	24	1 655
31.12.2022	6 000	10 195 286	1 141	-8 025 279	2 177 148

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TOPCAP OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad TOPCAP OÜ ning tema tütarettevõtte UAB Landmark Capital, Gariunu Ekologiniai Projektai ja Samogitia LT (koos edaspidi: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 kohaselt.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik kontserni ettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontsernisisised tehingud ning nende tulemusel tekkinud kasumid/kahjumid. Vajadusel on korrigeeritud tütarettevõtte finantsaruandeid, et olla vastavuses kontserni arvestuspõhimõtetega. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulusi.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuses kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsvara bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, raha teel ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja Leedus registreeritud tütarettevõtte arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanne on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle ettevõtte on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui ettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju.

Sidusettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle ettevõtte omab olulist, kuid mitte valitsevat mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul kui ettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeerimisobjekti omakapitalis toimunud muutustes.

Investeeringud tütarettevõtetesse on kontserni konsolideeritud aruandest elimineeritud. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kontserni konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud on hinnatud soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Iga aasta lõpus vaatab äriühing üle materiaalse vara oodatava kasuliku eluea, bilansilise jääkmaksumuse ja amortisatsioonimeetodi ning raamatupidamishinnangute ja oletuste muudatused kajastatakse edasiulatavalt.

Edasised remondi- ja hoolduskulud lisatakse vara jääkmaksumuse väärtusele ainult siis, kui see pikendab kasulikku eluiga või parandab varade kvaliteeti. Muud remondi- ja hoolduskulud kantakse kasumiaruandesse nende tekkimisel.

Kapitalirendi tingimustel renditud varade kulumit arvestatakse vara kasulikust elueast lähtudes nagu omandatud varade puhul.

Materiaalse vara müügist saadud kasumit/kahjunit kajastatakse müügiperioodi kasumiaruandes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 290

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	8, 15 ja 20 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat
Transpordivahendid	4,8,10 aastat
Tööriistad ja muu inventar	3,4 aastat
Muu põhivara	3,4,5,6 aastat
Immateriaalne põhivara	3 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kontsernil puudub kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt ning tulude ja kulude vastavuse põhimõttel aruandeperioodi jooksul, mil nende kuludega seotud tulu teeniti, olenemata raha tasumise ajast.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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 omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt 15%.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangakontodel	404 945	243 038
Raha kassas	1 490	4 422
Raha teel	0	112
Kokku raha	406 435	247 572

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 965 486	1 965 486	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 965 486	1 965 486	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 884 957	2 809 149	75 808	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	146 141	146 141	0	4
Laenunõuded	986	986	0	
Muud nõuded	1 998 428	1 816 551	181 877	
Viitlaekumised	1 998 428	1 816 551	181 877	
Ettemaksed	400 741	400 741	0	
Tulevaste perioodide kulud	155 293	155 293	0	
Muud makstud ettemaksed	245 448	245 448	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 396 739	7 139 054	257 685	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	642 331	642 331	0	
Ostjatelt laekumata arved	642 331	642 331	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 861 545	1 093 111	1 768 434	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	72 580	72 580	0	4
Laenunõuded	240 128	240 128	0	
Muud nõuded	2 309 338	2 179 790	129 548	
Intressinõuded	21 851	21 851	0	
Viitlaekumised	2 287 487	2 157 939	129 548	
Ettemaksed	392 403	392 403	0	
Tulevaste perioodide kulud	137 958	137 958	0	
Muud makstud ettemaksed	254 445	254 445	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 518 325	4 620 343	1 897 982	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	11 544	0	0
Käibemaks	146 141	8 386	72 580	278 772
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	111 220	0	3 309
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	146 141	131 150	72 580	282 081

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Maksunõuded ja -kohustused on leitavad ka lisadest 3 ja 12.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
302817210	Landmark Capital UAB	Leedu	Projekteerimine ja ärinõustamine	100	100
304116222	Gariunu ekologiniai projektai UAB	Leedu	Kinnisvara rentimine	100	100
304221255	Samogitia LT UAB	Leedu	Hotellid ja restoranid	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
304116222	3 879 378	-300 000	345 173	3 924 551
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 879 378	-300 000	345 173	3 924 551

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
304887549	LMC Real Estate 1 UAB	Leedu	Kinnisvara rentimine	33.33	33.33
304942700	Sanobiotec Hub UAB	Leedu	Põllukultuuride kasvatamine ja töötlemine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
LMC Real Estate 1 UAB	180 836	-729	180 107
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	180 836	-729	180 107

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 580 000
Ostud ja parendused	401 967
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	454 033
31.12.2021	3 436 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	214 000
31.12.2022	3 650 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	296 273	258 502
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-74 139	-56 417

Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu kohta leiab infot ka lisast 14.

Aruandeperioodil kasutati kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmisel ettevõttevälise hindaja teenust.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel kasutati diskontomäära 7,0-9,0% ning kapitalisasioonimäära 6,0-9,5%. Rendikasvumääradeks on arvestatud inflatsiooni kasvu vahemikus 2-3,48%.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			Ettemaksed	
31.12.2020							
Soetusmaksumus	0	107 574	401 439	509 013	10 706	6 443	526 162
Akumuleeritud kulum	0	-43 467	-231 176	-274 643	-2 760	0	-277 403
Jääkmaksumus	0	64 107	170 263	234 370	7 946	6 443	248 759
Ostud ja parendused	0	58 232	83 012	141 244	423	157	141 824
Amortisatsioonikulu	0	-30 912	-85 498	-116 410	-1 995	0	-118 405
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-2 401	-2 401	0	0	-2 401
Muud muutused	0	-1	-2 655	-2 656	0	0	-2 656
31.12.2021							
Soetusmaksumus	0	165 807	466 792	632 599	10 679	6 600	649 878
Akumuleeritud kulum	0	-74 381	-304 071	-378 452	-4 305	0	-382 757
Jääkmaksumus	0	91 426	162 721	254 147	6 374	6 600	267 121
Ostud ja parendused		79 479	79 790	159 269	0	0	159 269
Amortisatsioonikulu		-31 319	-88 579	-119 898	-1 574	0	-121 472
Müügid (jääkmaksumuses)		0	0		-2 975		-2 975
Muud muutused		2	-1 033	-1 031	0		-1 031
31.12.2022							
Soetusmaksumus		274 583	600 113	874 696	3 590	6 600	884 886
Akumuleeritud kulum		-134 995	-447 214	-582 209	-1 765	0	-583 974
Jääkmaksumus		139 588	152 899	292 487	1 825	6 600	300 912

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	3 000	2 456
Muud masinad ja seadmed	3 000	2 456
Kokku	3 000	2 456

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	3 573 868	79 175	38 907	3 691 950
Akumuleeritud kulum	-3 573 868	-40 331	-30 754	-3 644 953
Jääkmaksumus	0	38 844	8 153	46 997
Ostud ja parendused	0	11 758	0	11 758
Amortisatsioonikulu	0	-23 723	-3 664	-27 387
Muud muutused	0	0	-2 247	-2 247
31.12.2021				
Soetusmaksumus	3 573 868	90 933	24 302	3 689 103
Akumuleeritud kulum	-3 573 868	-64 054	-22 060	-3 659 982
Jääkmaksumus	0	26 879	2 242	29 121
Amortisatsioonikulu		-17 330	-390	-17 720
Muud muutused		-338	-1	-339
31.12.2022				
Soetusmaksumus	3 573 868	41 777	24 302	3 639 947
Akumuleeritud kulum	-3 573 868	-32 566	-22 451	-3 628 885
Jääkmaksumus	0	9 211	1 851	11 062

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Masinad ja seadmed	115 614	20 692	94 922	0	1,99-2,49%+3k ja 6k euribor	EUR	2023-2027
Kapitalirendikohustised kokku	115 614	20 692	94 922	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Masinad ja seadmed	55 872	13 288	42 584	0	1,99-2,49%+3k ja 6k euribor	EUR	2022-2027
Kapitalirendikohustised kokku	55 872	13 288	42 584	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	77 937	50 297
Kokku	77 937	50 297

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muu laen 1	250 000	250 000			10%	EUR	31.12.2022	
Muu laen 2	100 000	100 000			12%	EUR	31.12.2023	
Muu laen 3								
Laen seotud osapoolelt	210	210			3%	EUR	2023	21
Lühiajalised laenud kokku	350 210	350 210						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 227 777	108 333	1 119 444	0	3,53%+6k euribor	EUR	01.02.2027	
Laen seotud osapoolelt	54 500	0	54 500	0	0%	EUR	31.12.2025	21
Laen emattevõttelt	3 155 593	0	3 155 593	0	0-2%	EUR	31.12.2027	21
Laen seotud osapoolelt	408 780	0	0	408 780	0%	EUR	30.06.2031	21
Pikaajalised laenud kokku	4 846 650	108 333	4 329 537	408 780				
Pikaajalised võlakirjad								
Pikaajalised võlakirjad	800 000	0	800 000	0		EUR	2024	
Pikaajalised võlakirjad kokku	800 000	0	800 000	0				
Kapitalirendikohustised kokku	115 614	20 692	94 922	0				10
Laenukohustised kokku	6 112 474	479 235	5 224 459	408 780				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit	138 832	138 832			3%+6k euribor	EUR	30.04.2022	
Muu laen 1	20 000	20 000			0,095%	EUR	15.01.2021	
Muu laen 2	200 000	200 000			12%	EUR	31.03.2022	
Muu laen 3	75 000	75 000			12%	EUR	16.12.2022	
Laen seotud osapoolelt	1 600	1 600			0%	EUR	2022	21
Lühiajalised laenud kokku	435 432	435 432						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 226 223	104 366	1 121 857	0	2,6% + 6k euribor	EUR	25.09.2026	
Laen seotud osapoolelt	195 000	0	195 000	0	0%	EUR	31.12.2025	21
Laen emattevõttelt	3 129 125	0	3 129 125	0	0-2%	EUR	31.12.2025	21
Laen seotud osapoolelt	561 574	0	0	561 574	0%	EUR	30.06.2031	21
Pikaajalised laenud kokku	5 111 922	104 366	4 445 982	561 574				
Kapitalirendikohustised kokku	55 872	13 288	42 584	0				10
Laenukohustised kokku	5 603 226	553 086	4 488 566	561 574				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	470 000	380 000
Ehitised	3 180 000	3 056 000
Kokku	3 650 000	3 436 000

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 691 128	1 623 477	67 651	
Võlad töövõtjatele	832 512	832 512	0	
Maksuvõlad	131 150	131 150	0	4
Muud võlad	128 605	128 605	0	
Intressivõlad	110 316	110 316	0	21
Muud viitvõlad	18 289	18 289	0	
Saadud ettemaksed	1 107 134	997 038	110 096	
Tulevaste perioodide tulud	611 191	611 191	0	
Muud saadud ettemaksed	495 943	385 847	110 096	
Eraldised	221 255	221 255	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 111 784	3 934 037	177 747	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	887 164	791 327	95 837	
Võlad töövõtjatele	676 137	676 137	0	
Võlad seotud osapooltele	24 956	20 706	4 250	21
Maksuvõlad	282 081	282 081	0	4
Muud võlad	75 225	75 225	0	
Intressivõlad	67 350	67 350	0	21
Muud viitvõlad	7 875	7 875	0	
Saadud ettemaksed	689 495	571 229	118 266	
Tulevaste perioodide tulud	449 235	449 235	0	
Muud saadud ettemaksed	240 260	121 994	118 266	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 635 058	2 416 705	218 353	

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	6 000	6 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Leedu	12 024 260	6 727 297
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 024 260	6 727 297
Kokku müügitulu	12 024 260	6 727 297
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Teenuste müük	11 574 944	6 277 163
Kaupade müük	449 316	450 134
Kokku müügitulu	12 024 260	6 727 297

Teenuste müügi hulgas on kajastatud ka kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu 296 273 eurot (2021: 258 502 eurot), kinnisvarainvesteeringutega seotud täpsema info leiab lisast 7.

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	214 000	454 033	7
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	406	
Muud	44 263	22 000	
Kokku muud äritulud	258 263	476 439	

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-5 896 266	-1 740 665	
Tööjõukulud	-3 069 019	-2 429 614	18
Teenuste osutamiseks vajalikud materjalid	-172 501	-140 155	
Muud	-991 783	-193 808	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 129 569	-4 504 242	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	-241 696	-210 561	
Energia	-61 772	-43 402	
Koolituskulud	-26 579	-33 550	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-39 433	-37 164	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-187 031	-2 350	
Tööjõukulud	-1 140 823	-854 861	18
Amortisatsioonikulu	-139 192	-145 792	8,9
Kulu varade väärtuse langusest	-1 371	-4 903	8,9
Muud	-672 019	-672 111	
Kindlustus	-105 421	0	
Kokku üldhalduskulud	-2 615 337	-2 004 694	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	-3 287 427	-2 555 776	
Sotsiaalmaksud	-922 415	-728 699	
Kokku tööjõukulud	-4 209 842	-3 284 475	16,17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	162	147	

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu võlakirjadelt	0	8 800	
Intressitulu laenudelt	0	9 903	
Intressitulud seotud osapoolte laenudelt	119 619	110 657	21
Saadud laenude diskonteerimine	0	311 224	
Kokku intressitulud	119 619	440 584	

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021
	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Tulumaks
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	-70 643	34 590	-88 520
Muud riigid kui Eesti	-70 643	34 590	-88 520
Kokku	-70 643	34 590	-88 520

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	2 808 338	1 093 111	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	811	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 809 149	1 093 111	3
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 600	11
Kokku laenukohustised	0	1 600	11
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	98 875	67 350	12
Sidusettevõtjad	82 627	19 306	12
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 610	1 400	12
Kokku võlad ja ettemaksed	183 112	88 056	12

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	0	1 691 966	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 808	76 468	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 808	1 768 434	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 155 593	3 129 124	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	415 323	756 574	11
Kokku laenukohustised	3 570 916	3 885 698	11
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	2 029	4 250	12
Kokku võlad ja ettemaksed	2 029	4 250	12

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	2 459 166	372 800	100 000	2 731 966	108 115	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	117 994	0	41 444	76 468	2 542	
Kokku antud laenud	2 577 160	372 800	141 444	2 808 434	110 657	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	2 731 966	0	50 000	2 681 966	107 021	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 468	0	660	75 808	2 435	
Kokku antud laenud	2 808 434	0	50 660	2 757 774	109 456	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 635 000	0	400 000	3 129 124	47 349	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 000	1 159 100	356 200	758 174	9 421	11
Kokku laenukohustised	3 680 000	1 159 100	756 200	3 887 298	56 770	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 129 124	0	0	3 129 124	85 825	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	758 174	750	409 129	349 795	3 458	11
Kokku laenukohustised	3 887 298	750	409 129	3 478 919	89 283	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Sidusettevõtjad		57 640		69 338
Kokku müüdnud		57 640		69 338

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	0	6 433
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 800	16 800
Kokku ostetud	16 800	23 233

Sidusettevõttele antud laenud on tähtaegadega 2022 ja 2023 ning intressimääradega 3,6%-4%.

Olulise osalusega eraisikust omanikule antud laenu tähtaeg on 2025 ning intressimäär 3,2%.

Laenusaldod ja muu oluline info laenude kohta seotud osapooltega on kajastatud lisas 11.

Nõuded seotud osapoolte vastu leiab ka lisast 3.

Kohustised seotud osapoolte ees leiab lisadest 12.

Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juulis 2023 müüs ettevõtte 100% oma osalusest tütarettevõttes Samogitia LT UAB.

Augustis 2023 oli tütarettevõttele Gariunu ekologiniai projekti UAB kuuluval kinnisvaral ulatuslik põleng, mille tulemusena tütarettevõttele kuuluv ehitis suures osas hävis. Hetkel ei ole veel teada, kui suur on kahju rahaliselt, kuid kuna GEP-le kuuluv kinnisvara oli kindlustatud, siis juhtkonna hinnangul põlengust tingitud varade hävimine olulisi kulusid ettevõtte jaoks kaasa ei too.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	294	1
Nõuded ja ettemaksed	1 871 674	120 199
Kokku käibevarad	1 871 968	120 200
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 104 658	4 060 214
Finantsinvesteeringud	440 000	440 000
Nõuded ja ettemaksed	4 900 675	6 624 124
Kokku põhivarad	9 445 333	11 124 338
Kokku varad	11 317 301	11 244 538
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	210	1 600
Võlad ja ettemaksed	128 715	103 254
Kokku lühiajalised kohustised	128 925	104 854
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 106 710	4 470 137
Kokku pikaajalised kohustised	4 106 710	4 470 137
Kokku kohustised	4 235 635	4 574 991
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000
Ülekurss	10 195 286	10 195 286
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 531 739	-4 342 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	412 119	810 896
Kokku omakapital	7 081 666	6 669 547
Kokku kohustised ja omakapital	11 317 301	11 244 538

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused tegevuskulud	-52 959	-80 859
Muud ärikulud	-1	-50 000
Kokku ärikasum (-kahjum)	-52 960	-130 859
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	345 173	587 274
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-729	-153 067
Intressitulud	282 106	568 816
Intressikulud	-161 471	-61 268
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	412 119	810 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	412 119	810 896

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-52 960	-130 859
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	5 102	50 000
Kokku korrigeerimised	5 102	50 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	420	-2 333
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 082	29 452
Kokku rahavood äritegevusest	-64 520	-53 740
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Antud laenud	-34 000	-1 000 390
Antud laenude tagasimaksed	77 379	257 344
Laekunud intressid	204 862	88 400
Kokku rahavood investeerimistegevusest	248 241	-657 146
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	50 780	759 100
Saadud laenude tagasimaksed	-223 629	-45 000
Makstud intressid	-10 579	-4 418
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-183 428	709 682
Kokku rahavood	293	-1 204
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1 205
Raha ja raha ekvivalentide muutus	293	-1 204
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	294	1

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	6 000	10 195 286	-4 342 635	5 858 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	810 896	810 896
31.12.2021	6 000	10 195 286	-3 531 739	6 669 547
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-3 879 378	-3 879 378
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	3 879 378	3 879 378
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	6 000	10 195 286	-3 531 739	6 669 547
Aruandeaasta kasum (kahjum)			412 119	412 119
31.12.2022	6 000	10 195 286	-3 119 620	7 081 666
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-3 924 551	-3 924 551
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	3 924 551	3 924 551
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	6 000	10 195 286	-3 119 620	7 081 666

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.12.2023

TOPCAP OÜ (registrikood: 12727285) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARNE RAAM	Juhatuse liige	14.12.2023
Resolutsioon:	kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TOPCAP OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud TOPCAP OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Grupi konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2022 kajastuvad nõuded sidusettevõtja vastu summas 2 808 tuhat eurot ja nõue eraisiku vastu summas 250 tuhat eurot, mille laekumise osas meil ei õnnestunud saada kindlust. Samuti ei õnnestunud kindlaks teha võimaliku allahindluse suurust. Võimaliku allahindluse võrra peaksid grupi varad ja aruandeaasta kasum olema väiksemad. Grupi 31.12.2021 lõppenud majandusaasta aruande auditeeris teine audiitor, kes väljastas märkusega arvamuse sama asjaolu tõttu.

Konsolideerimisgrupi aruande lisas esitatud emettevõtja bilansis on kajastatud nõuded teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu summas 6 772 tuhat eurot, mille laekumise osas meil ei õnnestunud auditi käigus saada kindlust. Võimaliku allahindluse võrra peaksid emettevõtja varad ja aruandeaasta kasum olema väiksemad. Auditi käigus meil ei õnnestunud kindlaks teha vajaliku allahindluse suurust. Grupi 31.12.2021 lõppenud majandusaasta aruande auditeeris teine audiitor, kes väljastas märkusega arvamuse sama asjaolu tõttu.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” võivad grupi varad vajada allahindlust ning grupi kasum võib olla sellega seoses ülehinnatud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Leppik

Vandeauditiitori number 230

Number RT OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 263

Linnu tee 21a, Tallinn, Harju maakond, 11317

14.12.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

TOPCAP OÜ (registrikood: 12727285) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE LEPPIK	Vandeaudiitor	14.12.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 313 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-711 813
Kokku	-8 025 279
Jaotamine	
Kokku	-8 025 279

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5094773
E-posti aadress	arneraam@gmail.com