

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: TOPCAP OÜ

registrikood: 12727285

tänavanimi, 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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	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 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 17 Üldhalduskulud	23
Lisa 18 Tööjõukulud	23
Lisa 19 Intressitulud	23
Lisa 20 Tulumaks	24
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
Vandeauditiitori aruanne	31

Tegevusaruanne

OÜ Topcap on asutatud 2014.

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

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.

Peale koroonakriisi areneb perspektiivikas biotehnoloogiaettevõtte UAB Sanobiotec HUB.

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

Ettevalmistamisel on kontsernisisene restruktureerimine.

OÜ Topcap ja temaga seotud kontsern on jätkuvalt tegutsev.

Kontserni suhtarvud

	2021	2020
Müügitulu kasv	12,57%	34,00%
Puhasrentaabilus	10,46%	-2,43%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,64	1,40
ROA	6,32%	-1,58%
ROE	24,37%	-6,64%

Emaettevõtte suhtarvud

	2021	2020
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	114,64%	4415,91%
ROA	7,21%	3,60%
ROE	12,16%	5,88%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv = $((\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020) * 100$

Puhasrentaablus = $(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) * 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA = $(\text{puhaskasum} / \text{varad}) * 100$

ROE = $(\text{puhaskasum} / \text{omakapital}) * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	247 572	195 486	2
Nõuded ja ettemaksed	4 620 343	3 993 740	3
Varud	6 615	8 684	
Kokku käibevarad	4 874 530	4 197 910	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	180 836	181 403	6
Finantsinvesteeringud	440 000	440 000	
Nõuded ja ettemaksed	1 897 982	1 461 934	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 436 000	2 580 000	7
Materiaalsed põhivarad	267 121	248 759	8
Immateriaalsed põhivarad	29 121	46 997	9
Kokku põhivarad	6 251 060	4 959 093	
Kokku varad	11 125 590	9 157 003	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	553 086	1 135 602	11
Võlad ja ettemaksed	2 416 705	1 864 552	12
Kokku lühiajalised kohustised	2 969 791	3 000 154	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 050 140	3 780 770	11
Võlad ja ettemaksed	218 353	192 362	12
Kokku pikaajalised kohustised	5 268 493	3 973 132	
Kokku kohustised	8 238 284	6 973 286	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000	13
Ülekurss	10 195 286	10 195 286	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 017 601	-7 872 624	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703 621	-144 945	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 887 306	2 183 717	
Kokku omakapital	2 887 306	2 183 717	
Kokku kohustised ja omakapital	11 125 590	9 157 003	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	6 727 297	5 976 191	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 504 242	-3 929 019	16
Brutokasum (-kahjum)	2 223 055	2 047 172	
Turustuskulud	-4 405	-68 430	
Üldhalduskulud	-2 004 694	-2 154 907	17
Muud äritulud	476 439	75 524	15
Muud ärikulud	-99 986	-46 895	
Äriksusum (kahjum)	590 409	-147 536	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-153 067	-1 247	6
Intressitulud	440 584	124 175	19
Intressikulud	-102 955	-91 826	
Muud finantstulud ja -kulud	17 170	-4 726	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	792 141	-121 160	
Tulumaks	-88 520	-23 785	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703 621	-144 945	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	703 621	-144 945	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	590 409	-147 536	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	150 695	527 477	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-55	15 528	15
Muud korrigeerimised	-406 432	139 697	
Kokku korrigeerimised	-255 792	682 702	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-958 673	-555 193	
Varude muutus	2 069	2 185	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	421 207	568 638	
Kokku rahavood äritegevusest	-200 780	550 796	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-101 780	-80 220	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 456	8 397	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-401 967	0	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 500	0	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	2 500	
Antud laenud	-422 800	-604 168	
Antud laenude tagasimaksed	148 711	335 773	
Laekunud intressid	112 052	96 188	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-665 828	-241 530	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 269 020	95 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 424 897	-459 779	
Arvelduskrediidi saldo muutus	138 832	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-22 464	-25 354	
Makstud intressid	-41 797	-73 117	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	918 694	-463 250	
Kokku rahavood	52 086	-153 984	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	195 486	349 470	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	52 086	-153 984	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	247 572	195 486	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	6 000	10 195 286	-7 872 628	2 328 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-144 945	-144 945
Muud muutused omakapitalis	0	0	4	4
31.12.2020	6 000	10 195 286	-8 017 569	2 183 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	703 621	703 621
Muud muutused omakapitalis	0	0	-32	-32
31.12.2021	6 000	10 195 286	-7 313 980	2 887 306

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TOPCAP OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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 kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontsernisisesed tehingud ning nende tulemusel tekkinud kasumid/kahjumid. Vajadusel on korrigeeritud tütarettevõtte finantsaruandeid, et olla vastavuses kontserni arvestuspõhimõtetega. Elimineeritud on kõik kontserinisisesed 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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

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 nüüdisväärtuseni. 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 õiglases väärtuses. 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 edasiulatuvalt.

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 edasiulatuvalt.

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

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 2021 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha pangakontodel	243 038	194 105
Raha kassas	4 422	1 381
Raha teel	112	0
Kokku raha	247 572	195 486

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 162 808	1 162 808	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 162 808	1 162 808	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 621 483	1 272 317	1 349 166	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 016	1 016	0	4
Laenunõuded	380 387	380 387	0	
Muud nõuded	947 058	834 290	112 768	
Intressinõuded	20 952	20 952	0	
Viitlaekumised	926 106	813 338	112 768	
Ettemaksed	342 922	342 922	0	
Tulevaste perioodide kulud	136 968	136 968	0	
Muud makstud ettemaksed	205 954	205 954	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 455 674	3 993 740	1 461 934	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	896	0
Käibemaks	72 580	278 772	120	101 687
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 309	0	3 279
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	72 580	282 081	1 016	104 966

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 (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
304887549	LMC Real Estate 1 UAB	Leedu	Kinnisvara rentimine	33.33	33.33
304942700	Sanobiotec Hub UAB	Leedu	Põllukultuuride kasvatamine ja töötlemine	33.33	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
LMC Real Estate 1 UAB	181 403	0	-567	180 836
Sanobiotec Hub UAB	0	152 500	-152 500	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	181 403	152 500	-153 067	180 836

2021.a jaanuaris suurendati osalust Sanobiotec HUB UAB-s 50%-ni. Osaluse suurendamisel tasuti 2500 eurot rahas ning 150 000 eurot nõude tasaarveldusega. Ettevõtet loetakse endiselt sidusettevõteteks, kuna Topcap omab juhtkonna hinnangul vaid olulist, mitte valitsevat mõju antud ettevõttes.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 326 225
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 744
Ümberliigitamised	221 031
31.12.2020	2 580 000
Ostud ja parendused	401 967
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	454 033
31.12.2021	3 436 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	258 502	208 921
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-56 417	-68 430

Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu kohta leiab infot ka lisast 14.

Kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamise kohta leiab infot ka lisast 8.

Aruandeperioodil kasutati kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmisel ettevõttevälise hindaja teenust.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel kasutati diskontomäära 7,0-9,0% ning kapitalisatsioonimäära 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	Ettemaksed	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2019							
Soetusmaksumus	256 107	125 267	361 380	486 647	8 767	0	751 521
Akumuleeritud kulum	-32 296	-25 759	-174 868	-200 627	-936	0	-233 859
Jääkmaksumus	223 811	99 508	186 512	286 020	7 831	0	517 662
Ostud ja parendused	0	5 000	54 771	59 771	2 682	6 443	68 896
Amortisatsioonikulu	-2 780	-18 122	-59 467	-77 589	-1 989	0	-82 358
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-22 694	-14 712	-37 406	-743	0	-38 149
Ümberliigitamised	-221 031	0	0	0	0	0	-221 031
Muud muutused	0	415	3 159	3 574	165	0	3 739
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	2 456	7 819
Transpordivahendid	0	6 000
Muud masinad ja seadmed	2 456	1 819
Muud materiaalsed põhivarad	0	578
Kokku	2 456	8 397

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	3 573 868	59 116	38 907	3 671 891
Akumuleeritud kulum	-3 156 917	-21 962	-20 955	-3 199 834
Jääkmaksumus	416 951	37 154	17 952	472 057
Ostud ja parendused	0	21 083	0	21 083
Amortisatsioonikulu	-416 951	-18 369	-9 799	-445 119
Muud muutused	0	-1 024	0	-1 024
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

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Masinad ja seadmed	15 656	10 602	5 054	0	1,8-1,99%+6 kuu eurobir	EUR	2022
Kapitalirendikohustised kokku	15 656	10 602	5 054	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	50 297	28 308
Kokku	50 297	28 308

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	1 030 000	1 030 000			3% + 6k euribor	EUR	2021	
Muu laen 1	50 000	50 000			0%	EUR	2021	
Laen seotud osapoolelt	45 000	45 000			12%	EUR	2021	21
Lühiajalised laenud kokku	1 125 000	1 125 000						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	106 200	0	106 200	0	0%	EUR	2022	21
Laen emattevõttelt	3 635 000	0	3 635 000	0	0-2%	EUR	2025	21
Pikaajalised laenud kokku	3 741 200	0	3 741 200	0				
Kapitalirendikohustised kokku	15 656	10 602	5 054	0				10
Muud laenukohustised								
Muud laenukohustised	34 516	0	34 516	0				
Muud laenukohustised kokku	34 516	0	34 516	0				
Laenukohustised kokku	4 916 372	1 135 602	3 780 770	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	380 000	380 000
Ehitised	3 056 000	2 200 000
Kokku	3 436 000	2 580 000

Pangalaenu tagatisena on kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteek summas 1 235 000 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	516 204	485 157	31 047	
Võlad töövõtjatele	602 172	602 172	0	
Võlad seotud osapooltele	2 726	2 726	0	21
Maksuvõlad	104 966	104 966	0	4
Muud võlad	191 004	29 689	161 315	
Intressivõlad	22 569	22 569	0	21
Muud viitvõlad	168 435	7 120	161 315	
Saadud ettemaksed	639 842	639 842	0	
Tulevaste perioodide tulud	428 805	428 805	0	
Muud saadud ettemaksed	211 037	211 037	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 056 914	1 864 552	192 362	

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	6 000	6 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Leedu	6 727 297	5 976 191
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 727 297	5 976 191
Kokku müügitulu	6 727 297	5 976 191
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Teenuste müük	6 277 163	5 827 603
Kaupade müük	450 134	148 588
Kokku müügitulu	6 727 297	5 976 191

Teenuste müügi hulgas on kajastatud ka kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu 258 502 eurot (2020: 208 921 eurot), kinnisvarainvesteeringutega seotud täpsema info leiab lisast 7.

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	15 528	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	454 033	32 744	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	406	0	
Muud	22 000	27 252	
Kokku muud äritulud	476 439	75 524	

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-1 740 665	0	
Tööjõukulud	-2 429 614	-2 146 763	18
Teenuste osutamiseks vajalikud materjalid	-140 155	-97 633	
Muud	-193 808	-1 684 623	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 504 242	-3 929 019	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	-210 561	-129 506	
Energia	-43 402	-38 604	
Mitmesugused bürookulud	0	-155	
Koolituskulud	-33 550	-11 482	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-37 164	-22 239	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 350	0	
Tööjõukulud	-854 861	-830 818	18
Amortisatsioonikulu	-145 792	-527 477	8,9
Kulu varade väärtuse langusest	-4 903	-1 024	8,9
Muud	-672 111	-593 602	
Kokku üldhalduskulud	-2 004 694	-2 154 907	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	-2 555 776	-2 922 533	
Sotsiaalmaksud	-728 699	-55 048	
Kokku tööjõukulud	-3 284 475	-2 977 581	16,17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	147	138	

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu võlakirjadelt	8 800	8 800	
Intressitulu laenudelt	9 903	20 330	
Intressitulud seotud osapoolte laenudelt	110 657	95 045	21
Saadud laenude diskonteerimine	311 224	0	
Kokku intressitulud	440 584	124 175	

Diskonteerimine on teostatud emaettevõttelt ning olulise osalusega eraisikust ettevõtjatelt saadud intressivabade laenude osas, mille kohta on lisainfo leitav ka lisast 21.

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021	2020
	Tulumaks	Tulumaks
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	-88 520	-23 785
Muud riigid kui Eesti	-88 520	-23 785
Kokku	-88 520	-23 785

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Stichting LIDA family foundation
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 093 111	1 154 323	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	117 994	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 093 111	1 272 317	3
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 600	45 000	11
Kokku laenukohustised	1 600	45 000	11
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	67 350	21 001	12
Sidusettevõtjad	19 306	1 326	12
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 400	2 968	12
Kokku võlad ja ettemaksed	88 056	25 295	12

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 691 966	1 349 166	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 468	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 768 434	1 349 166	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 129 124	3 635 000	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	756 574	106 200	11
Kokku laenukohustised	3 885 698	3 741 200	11

Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	4 250	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	4 250	0	12

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	2 015 000	494 166	50 000	2 459 166	90 635	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	165 808	48 227	117 994	4 410	
Kokku antud laenu	2 015 000	659 974	98 227	2 577 160	95 045	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenu 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 laenu	2 577 160	372 800	141 444	2 808 434	110 657	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 835 000	0	200 000	3 635 000	52 177	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	45 000	0	45 000	1 568	11
Kokku laenukohustised	3 835 000	45 000	200 000	3 680 000	53 745	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenu	Saadud laenu 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	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	69 338	68 197
Kokku müüdid	69 338	68 197

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	6 433	3 136
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 800	16 800
Kokku ostetud	23 233	19 936

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	0	20 647

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.

Emaettevõtte ning olulise osalusega eraisikust ettevõtjate laenude osas on aruandeaastal teostatud diskonteerimine. Lisainfo diskonteerimise kohta on leitav lisast 19.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 algas laiaulatuslik Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnak Ukraina vastu. See mõjutab negatiivselt ettevõtte majandustegevust, kuid kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda sõja võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond jälgib kaasnevate majanduskeskkonnas toimuvate sündmuste kulgu ning kohandab oma tegevust vastavalt olukorrale. Aruande koostamise hetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et Ukraina sõja mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	1	1 205
Nõuded ja ettemaksed	120 199	3 155 114
Kokku käibevarad	120 200	3 156 319
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 060 214	3 456 007
Finantsinvesteeringud	440 000	440 000
Nõuded ja ettemaksed	6 624 124	2 512 801
Kokku põhivarad	11 124 338	6 408 808
Kokku varad	11 244 538	9 565 127
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 600	45 000
Võlad ja ettemaksed	103 254	26 476
Kokku lühiajalised kohustised	104 854	71 476
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 470 137	3 635 000
Kokku pikaajalised kohustised	4 470 137	3 635 000
Kokku kohustised	4 574 991	3 706 476
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000
Ülekurss	10 195 286	10 195 286
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 342 635	-4 687 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	810 896	344 542
Kokku omakapital	6 669 547	5 858 651
Kokku kohustised ja omakapital	11 244 538	9 565 127

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-43
Mitmesugused tegevuskulud	-80 859	-84 653
Muud ärikulud	-50 000	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-130 859	-84 696
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	587 274	203 260
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-153 067	-1 247
Intressitulud	568 816	234 371
Intressikulud	-61 268	-53 745
Muud finantstulud ja -kulud	0	46 599
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	810 896	344 542
Aruandeaasta kasum (kahjum)	810 896	344 542

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-130 859	-84 696
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	50 000	2 200
Kokku korrigeerimised	50 000	2 200
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 333	2 873
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	29 452	4 836
Kokku rahavood äritegevusest	-53 740	-74 787
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Antud laenud	-1 000 390	-775 768
Antud laenude tagasimaksed	257 344	656 704
Laekunud intressid	88 400	155 112
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-657 146	36 048
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	759 100	45 000
Saadud laenude tagasimaksed	-45 000	0
Makstud intressid	-4 418	-35 771
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	709 682	9 229
Kokku rahavood	-1 204	-29 510
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 205	30 715
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 204	-29 510
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1 205

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	6 000	10 195 286	-4 687 177	5 514 109
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	344 542	344 542
31.12.2020	6 000	10 195 286	-4 342 635	5 858 651
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-3 456 007	-3 456 007
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	3 456 007	3 456 007
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.12.2022

TOPCAP OÜ (registrikood: 12727285) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARNE RAAM	Juhatuse liige	19.12.2022
Resolutsioon:	kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TOPCAP OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud TOPCAP OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Grupi bilansis seisuga 31.12.2021 kajastuvad nõuded sidusettevõtja vastu summas 2 781 tuhat eurot, mille laekumise osas meil ei õnnestunud saada kindlust. Võimaliku allahindluse võrra peaksid grupi varad ja aruandeaasta kasum olema väiksemad. Auditi käigus meil ei õnnestunud kindlaks teha vajaliku allahindluse suurust. Grupi 31.12.2020 lõppenud majandusaasta aruande kohta oli meie arvamus märkusega sama asjaolu tõttu.

Grupi bilansis seisuga 31.12.2021 kajastub finantsinvesteering sidusettevõtjasse väärtuses 0 EUR. Auditi käigus meil ei õnnestunud saada kindlust, kas nimetatud investeering peaks bilansis kajastuma suuremas väärtuses. Grupi 31.12.2020 lõppenud majandusaasta aruande kohta oli meie arvamus märkusega sama asjaolu tõttu.

Konsolideerimisgrupi aruande lisas esitatud emettevõtja bilansis on kajastatud nõuded teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu summas 6 289 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 31.12.2020 lõppenud majandusaasta aruande kohta oli meie arvamus märkusega 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalaseid 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 lahkne 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 muus informatsioonis esitatud finantsnäitajad 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangeime 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 asjassepuutuvast 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 õiglase esitusviis.
- hangeime 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 märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Auditiorteenuse OÜ

Auditiortevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

20.12.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

TOPCAP OÜ (registrikood: 12727285) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	20.12.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 017 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703 621
Kokku	-7 313 980

Kasumit mitte jagada

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Stichting LIDA family foundation		Holland	6000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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