

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE



aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Triple Net Capital OÜ

registrikood: 14005805

tänava nimi ja maja number: Maakri tn 19/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: contact@triplenetcapital.eu

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 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Seotud osapooled	19
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

Triple Net Capital OÜ asutati 2016. aastal. Ettevõtte tegeleb hoonestusprojektide arendusega läbi tütar- ja sidusettevõtete. Emaettevõtte peamiseks tegevusalaks on nendele osutatav projektide juhtimise- ja müügikorralduse teenus, millega plaanitakse jätkata ka 2020. aastal.

2020. aasta algusest hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Alates 27.märtsist kuulutati välja eriolukord, mis kestis 11.maini. Covid-19 kriisist tulenev negatiivne majanduslik mõju ettevõtte tulemustele on oluliselt väiksem kui seda algsest võis hinnata.

Vastavalt 2020 majandusaasta tulemustele ning lähtuvalt RTJ11 nõuetest kajastatakse käesolevas aruandes esmakordselt Triple Net Capitali kui konsolideeritud grupi andmed.

2020. aastal said valmis ja müüdud kokku 150 korterit, aastalõpu seisuga oli ehituses 309 korterit. Bilansipäeva järgselt 2021. aastal said valmis 41 korterit ja alustati 200 täiendava korteri ehitust (sidusettevõttes P137 OÜ), ehitusloa ootel oli aruande esitamise ajal ligi 400 korterit ning üle 40 000 m² äripinda. Lisaks on ettevalmistuses uute arendusprojektidena üle 500 korteri.

Aktiivsetest projektidest, millel on suurim mõju grupi majandustulemustele ja/või mis moodustavad olulise osa grupi varadest:

Danfor OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Ülikooli 6a, Tartu. Kinnistul asub büroohoone ning Danfor OÜ on andnud nimetatud kinnistu pikaajalisele üürile. 2020. aastal anti üle mitmeid renoveeritud rendipindasid ja tehti muid parendusi, läbi mille suurendati ettevõtte väärtust veelgi.

Kevestom OÜ põhitegevusalaks on Kesk-Peetris asuvate korterelamute arendus. 2020. aastal lõpetati Kesk-Peetris asuvate korterelamute arendus ning selle tulemusena müüdi kõik 126 korterit. Kesk-Peetri projekti järgmised arendusfaasid viiakse läbi teiste grupiettevõtete poolt ja seega võõrandas Kevestom oma krundid nii 2020. aastal kui 2021. aastal.

P137 OÜ omandas 2019. aastal kinnisvarainvesteeringu aadressil Pärnu mnt 137 eesmärgiga arendada kaubandus- ja äripindu, samuti ka 200 korterit. 2021. aastal sai väljastatud vastav ehitusluba ning algas ehitus.

PLR28 OÜ asutati 2019 aastal, ettevõtte põhitegevusalaks on Harku, Laagri ja pealinna piiril asuvate kortermajade arendus. Aadressil Pilliroo 28, vahetult Harku metsa kõrvale, rajatakse kolme kortermajaga Uus-Nõmme elukvartal koos ligipääsuteedega ja sinna juurde kuuluva infrastruktuuriga. Kolmes etapis valmivasse kodukeskkonda ehitatakse kokku 90 korterit, millest 60 korterit valmib 2021. aastal ja 30 korterit 2022. aastal.

Järveküla Arendus OÜ asutati 2019 aastal, ettevõtte põhitegevusalaks on Peetris, aadressil Järvepõllu tee 1,3 ja 5 kortermajade arendus. Ehitustöödega alustati 2020. aasta augustis ning uusarendusse rajatakse kokku kolm kolmekorruselist maja. Arendus valmib 2021. aasta lõpuks.

Kadakamarja Kodu OÜ asutati 2018 aastal, ettevõtte põhitegevusalaks on Saue linna keskmes asuvate kortermajade arendus. Esimese etapi ehitus algas 2018. aasta ning valmis 2019 aastal, teise etapi ehitus algas 2019. aastal ja valmis 2020. aastal. 2020. aastal alustati kolmanda etapi ehitusega, mis valmib 2021. aasta lõpuks.

Peamised finantssuhtarvud:	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	3,4	1,95
ROA (%)	2,15	19,99
ROE (%)	3,69	41,97

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

*ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100*

*ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100*

Sündmused pärast aruandekuupäeva 2021. aastal:

*Tütarettevõtted **Luther Factory OÜ ja Luther Factory Holding OÜ** omandasid 2021. a. juulis Lutheri Kvartali kinnistud. Nimetatud projekti arendusmaht on üle 100 000 m², hõlmates peaaegu 400 korterit, 600 parkimiskohta ja 40 000 m² äripinda.*

Tööjõukulu koos sotsiaalmaksudega lõppenud perioodil oli 352 552 eurot (2019. aastal 401 681 eurot).

Ettevõtte tegevus ei avalda olulist mõju keskkonnale.

Ettevõtte töötajate arv 2020. aastal oli keskmiselt 10 (2019: 9 töötajat). Kuna töötajate arv oli väike, puudub ka sotsiaalne mõju.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	551 617	855 087	
Nõuded ja ettemaksed	3 548 622	2 590 669	2
Varud	7 139 327	12 144 790	3
Kokku käibevarad	11 239 566	15 590 546	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 839 417	2 969 221	6
Nõuded ja ettemaksed	2 471 157	583 827	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 502 000	7 384 737	7
Materiaalsed põhivarad	78 603	5 539	
Immateriaalsed põhivarad	56 000	56 000	
Kokku põhivarad	9 947 177	10 999 324	
Kokku varad	21 186 743	26 589 870	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	952 337	836 888	8
Võlad ja ettemaksed	2 342 376	7 137 859	9
Kokku lühiajalised kohustised	3 294 713	7 974 747	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 535 870	5 945 171	8
Kokku pikaajalised kohustised	5 535 870	5 945 171	
Kokku kohustised	8 830 583	13 919 918	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 897 434	7 349 868	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 226	5 317 584	10
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	12 356 160	12 669 952	
Kokku omakapital	12 356 160	12 669 952	
Kokku kohustised ja omakapital	21 186 743	26 589 870	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	19 693 181	2 933 632	11
Muud äritulud	115 940	3 976 078	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 427 775	-1 759 987	13
Mitmesugused tegevuskulud	-526 766	-362 471	
Tööjõukulud	-352 552	-401 681	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 676	-1 540	
Muud ärikulud	-66 323	-409 046	
Ärikasum (kahjum)	1 427 029	3 974 985	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-140 154	1 841 272	6
Intressitulud	127 377	102 208	
Intressikulud	-541 486	-198 147	
Muud finantstulud ja -kulud	-192 501	-345 411	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	680 265	5 374 907	
Tulumaks	-224 039	-57 324	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 226	5 317 583	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	456 226	5 317 583	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 427 029	3 974 985	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 677	1 540	
Muud korrigeerimised	-115 940	-1 657 827	7
Kokku korrigeerimised	-107 263	-1 656 287	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 144 776	-2 116 621	
Varude muutus	8 205 463	-7 932 590	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 879 349	6 920 039	
Makstud ettevõtte tulumaks	-224 039	-57 324	
Kokku rahavood äritegevusest	3 277 065	-867 798	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-81 740	-58 727	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-201 323	-84 894	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-4 041 381	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-15 000	-1 438 125	6
Laekunud sidusettevõtjate müügist	4 650	2 867 483	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	100 591	
Antud laenud	-1 719 877	-405 427	
Antud laenude tagasimaksed	128 652	80 844	15
Laekunud intressid	18 093	62 958	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 866 545	-2 916 678	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 657 437	6 362 143	8
Saadud laenude tagasimaksed	-7 951 267	-1 821 713	8
Makstud intressid	-457 640	-182 282	
Makstud dividendid	-770 018	-236 432	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-192 502	54 589	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 713 990	4 176 305	
Kokku rahavood	-303 470	391 829	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	855 087	463 258	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-303 470	391 829	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	551 617	855 087	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	7 584 868	7 587 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	5 317 584	5 317 584
Väljakuulutatud dividendid		-235 000	-235 000
31.12.2019	2 500	12 667 452	12 669 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	456 226	456 226
Väljakuulutatud dividendid	0	-770 018	-770 018
31.12.2020	2 500	12 353 660	12 356 160

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triple Net Capital OÜ 2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Äriühing vastab keskmise suurusega ettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi pikemal kujul ning aastaaruanne sisaldab ka rahavoogude ja omakapitali muutuste aruandeid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2020. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Triple Net Capital OÜ (emaettevõtte) ning selle tütarettevõtete Danfor OÜ, Krati Maja Holding OÜ, Kadakamarja Kodu OÜ, Kevestom Holding OÜ, Pilliroo Kodu OÜ, P137 Holding OÜ, Sinilille Kodu Holding OÜ, Luther Factory Holding OÜ, Mithandrir Invest OÜ ja Kevestom OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 5).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustistes ja tingimuslikes kohustistes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate osad on kajastatud kasutades õiglase väärtuse meetodit. Seega kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, milleks on:

- (a) sõltumatute osapoolte vahel toimunud tehingu puhul soetusmaksumus;
- (b) ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul kas soetusmaksumus või omandatud netovara bilansiline väärtus.

Hiljem korrigeeritakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehitus- ja arenduskulutustest ning muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on objekti hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud objekti müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. 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.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kunst	ei amortiseerita
Muu põhivara	3-7 aastat

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja –kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised:

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.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Triple Net Capital OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada valitseva mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	424 761	424 761	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 546 663	1 218 307	2 328 356	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	117 317	117 317	0	4
Muud nõuded	1 515 874	1 373 073	142 801	
Laenunõuded	217 801	75 000	142 801	
Intressinõuded	172 143	172 143	0	
Viitlaekumised	1 125 930	1 125 930	0	
Ettemaksed	23 541	23 541	0	
Tulevaste perioodide kulud	21 041	21 041	0	
Muud makstud ettemaksed	2 500	2 500	0	
Deposiidid	391 623	391 623	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 019 779	3 548 622	2 471 157	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	449 605	449 605	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 125 432	677 605	447 827	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	138 542	138 542	0	4
Muud nõuded	1 174 166	1 038 166	136 000	
Laenunõuded	186 000	50 000	136 000	
Intressinõuded	83 057	83 057	0	
Viitlaekumised	905 109	905 109	0	
Ettemaksed	69 133	69 133	0	
Tulevaste perioodide kulud	68 674	68 674	0	
Muud makstud ettemaksed	459	459	0	
Deposiidid	217 618	217 618	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 174 496	2 590 669	583 827	

Viitlaekumised sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 546 986 eurot (31.12.2019: 369 691 eurot), lisa 15

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	5 489 105	5 420 357
Valmistoodang	0	724 433
Krundid	1 650 222	6 000 000
Kokku varud	7 139 327	12 144 790

Bilansipäeva seisuga on varude alla klassifitseeritud Rae vallas Kesk-Peetri, Saku tn 2 ning Sauel arenduses olevad kinnistud ning objektile ehitatavad korterelamud.

Seisuga 31.12.2019 omas grupp kinnisvarainvesteeringut Saku tn 2, Tallinn, mis seisuga 31.12.2020 klassifitseeriti ümber varudeks summas 3 200 000 EUR, lisa 7.

Saku tn 2, Tallinn kasuks on seatud hüpoteek 1 650 000 EUR.

Varusid ei ole aruandeaastal ega võrdlusperioodil alla hinnatud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	43 750	0	0
Käibemaks	8 874	650 436	0	358 181
Üksikisiku tulumaks	0	7 212	0	12 006
Erisoodustuse tulumaks	0	5 680	0	712
Sotsiaalmaks	0	12 381	0	21 253
Kohustuslik kogumispension	0	694	0	1 056
Töötuskindlustusmaksed	0	869	0	1 491
Maamaks	0	224	0	0
Intress	0	4 654	0	1 024
Ettemaksukonto jääk	108 443		138 542	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	117 317	725 900	138 542	395 723

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12952243	Danfor OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
14290154	Krati Maja Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	100	100
14579481	Kadakamarja Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14696070	Kevestom Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
10850515	Kevestom OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14603328	Pilliroo Kodu OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
14661314	P137 Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
14067829	Sinilille Kodu Holding OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14806675	Luther Factory Holding OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
14596137	Mithandrir Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14854510	Järveküla Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	57	20
14817325	PLR28 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
14661314	P137 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	22	22
14292733	Krati Maja OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	20	20
16031511	Kevestom Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	20
14068378	Sinilille Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	23	23
16124603	Kevestom Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2020
Järveküla Arendus OÜ	463 061	0	-4 650	-163 840	294 571
PLR28 OÜ	320 480	0	0	-1 905	318 575
P137 OÜ	630 154	0	0	5 540	635 694
Krati Maja OÜ	754 571	0	0	-17 696	736 875
Kevestom Arendus OÜ	0	2 500	0	-2 500	0
Sinilille Kodu OÜ	800 955	0	0	40 247	841 202
Kevestom Projekt OÜ	0	12 500	0	0	12 500
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 969 221	15 000	-4 650	-140 154	2 839 417

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	7 384 737
Ostud ja parendused	201 323
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	115 940
Ümberliigitamised	-3 200 000
31.12.2020	4 502 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	361 447	405 427
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-29 343	-23 551
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	6 000 000

Seisuga 31.12.2019 omas grupp kinnisvarainvesteeringut Saku tn 2, Tallinn, mis seisuga 31.12.2020 klassifitseeriti ümber varudeks lisa 3.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, olulise sisendina kasutati juhtkonna hinnaguna tootlusmäär 6,5%. Väliseid eksperte ei kasutatud.

LHV Pank AS kasuks on seatud hüpoteek 3 250 000 EUR.

Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muu ärituluna, lisa 12.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 11.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	400 000	400 000			12,5%	EUR	2021
Muud laenud	420 444	420 444			5%-10%	EUR	Nõudmisel tagastatav
Lühiajalised laenud kokku	820 444	820 444					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 704 260	131 893	2 572 367	0	Euribor + 5%	EUR	2024
Muud laenud	2 963 503	0	2 963 503	0	5%-10%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	5 667 763	131 893	5 535 870	0			
Laenukohustised kokku	6 488 207	952 337	5 535 870	0			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	279 688	279 688			7,5%	EUR	2020
Muud laenud	400 000	400 000			10%	EUR	Nõudmisel tagastatav
Lühiajalised laenud kokku	679 688	679 688					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	4 213 871	157 200	4 056 671	0	Euribor + 2,95%- 5,2%	EUR	2021
Muud laenud	1 888 500	0	1 888 500	0	5%-10%	EUR	2021-2022
Pikaajalised laenud kokku	6 102 371	157 200	5 945 171	0			
Laenukohustised kokku	6 782 059	836 888	5 945 171	0			

Pangalaenude tagatiseks on maa Tule põik 5, Saue linn ja Küti tee 30 ja 30a, Peetri alevik, Rae vald, tagatiseks toodud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Finantseerimisasutuste kasuks on seatud hüpoteek 12 892 000 EUR, tagatiseks toodud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3 ja 7.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2020.a. on 1 588 EUR (31.12.2019: 1 565 EUR).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	387 575	387 575	
Võlad töövõtjatele	59 235	59 235	
Maksuvõlad	725 900	725 900	4
Muud võlad	1 169 570	1 169 570	
Intressivõlad	101 606	101 606	
Muud viitvõlad	1 067 964	1 067 964	
Saadud ettemaksed	96	96	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 342 376	2 342 376	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 036 693	2 036 693	
Võlad töövõtjatele	58 577	58 577	
Maksuvõlad	395 723	395 723	4
Muud võlad	3 466 317	3 466 317	
Intressivõlad	17 759	17 759	
Muud viitvõlad	3 448 558	3 448 558	
Saadud ettemaksed	1 180 549	1 180 549	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 137 859	7 137 859	

Intressivõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 64 965 EUR (31.12.2020: 0 EUR).

Muud viitvõlad sisaldavad:

- rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid summas 22 579 EUR (31.12.2019: 18 759 EUR), mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes.

-tütarettevõtte soetuse eest tasumata olevat summat 854 000 eurot (31.12.2019: 3 418 181 eurot).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 082 706	9 821 147
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 487 052	2 433 724
Kokku tingimuslikud kohustised	12 569 758	12 254 871

Aruandeaastal oli välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 770 018 eurot (2019: 235 000 eurot). Dividendide välja maksmisega kaasnes tulumaksu kulu summas 73 358 eurot (2019: 57 324 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	19 693 181	2 933 632	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 693 181	2 933 632	
Kokku müügitulu	19 693 181	2 933 632	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Projektide juhtimine ja konsultatsioonid	351 000	589 000	
Üür	361 447	405 427	7
Korterite ja kruntide müük	18 977 506	1 933 027	
Muud teenused	3 228	6 178	
Kokku müügitulu	19 693 181	2 933 632	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	1 612	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	115 940	3 956 446	7
Muud	0	18 020	
Kokku muud äritulud	115 940	3 976 078	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müüdud korterite ja kruntide soetusmaksumus	-17 398 432	-1 736 436	
Muud	-29 343	-23 551	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 427 775	-1 759 987	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	263 971	300 246
Sotsiaalmaksud	88 581	101 435
Kokku tööjõukulud	352 552	401 681
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 035 300	1 023 465	0	958 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 511 363	0	1 125 432	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Pikaajalised laenud	724 644	118 652	20 447	5%	EUR	2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Pikaajalised laenud	970 232	10 000	0	5%	EUR	2022

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Pikaajalised laenud	405 427	80 845	958 500	5%	EUR	2022

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019
Arvestatud tasu	6 480	5 127

Nõudeid seotud osapoolte vastu aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ei ole alla hinnatud.

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	458 631	717 432
Nõuded ja ettemaksed	1 587 823	1 219 323
Kokku käibevarad	2 046 454	1 936 755
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	18 699 383	12 139 472
Nõuded ja ettemaksed	1 613 995	1 857 283
Materiaalsed põhivarad	59 835	5 539
Kokku põhivarad	20 373 213	14 002 294
Kokku varad	22 419 667	15 939 049
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 011 095	754 000
Võlad ja ettemaksed	162 766	189 957
Kokku lühiajalised kohustised	1 173 861	943 957
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	500 000	900 000
Kokku pikaajalised kohustised	500 000	900 000
Kokku kohustised	1 673 861	1 843 957
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 315 643	12 573 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 427 663	1 518 605
Kokku omakapital	20 745 806	14 095 092
Kokku kohustised ja omakapital	22 419 667	15 939 049

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	1 202 401	835 900
Muud äritulud	138 000	10 185
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-752	-252
Mitmesugused tegevuskulud	-363 080	-218 466
Tööjõukulud	-352 552	-401 681
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 677	-1 540
Muud ärikulud	-56 060	-399 119
Kokku ärikasum (-kahjum)	559 280	-174 973
Intressitulud	123 771	102 194
Intressikulud	-107 561	-62 931
Muud finantstulud ja -kulud	6 925 531	1 711 639
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 501 021	1 575 929
Tulumaks	-73 358	-57 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 427 663	1 518 605

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	559 280	-174 973
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 677	1 540
Kokku korrigeerimised	8 677	1 540
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-251 528	-1 142 477
Varude muutus	0	19 500
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 001	59 060
Makstud ettevõtte tulumaks	-73 358	-57 324
Kokku rahavood äritegevusest	226 070	-1 294 674
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-62 973	-2 727
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-24 000	-5 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-15 000	-1 437 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	4 650	1 778 858
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	100 000
Antud laenud	-936 629	-324 120
Antud laenude tagasimaksed	921 499	2 347
Laekunud intressid	265 216	62 944
Laekunud dividendid	400 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	552 763	175 302
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	559 600	1 689 300
Saadud laenude tagasimaksed	-747 505	0
Makstud intressid	-72 750	-46 667
Makstud dividendid	-776 949	-236 432
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-30	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 037 634	1 406 201
Kokku rahavood	-258 801	286 829
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	717 432	430 603
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-258 801	286 829
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	458 631	717 432

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	12 808 987	12 811 487
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 518 605	1 518 605
Väljakuulutatud dividendid	0	-235 000	-235 000
31.12.2019	2 500	14 092 592	14 095 092
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-12 139 472	-12 139 472
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		10 301 751	10 301 751
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 500	12 254 871	12 257 371
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	7 427 663	7 427 663
Väljakuulutatud dividendid	0	-776 949	-776 949
31.12.2020	2 500	20 743 306	20 745 806
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-18 699 383	-18 699 383
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		10 525 835	10 525 835
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 500	12 569 758	12 572 258

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.10.2021

Triple Net Capital OÜ (registrikood: 14005805) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEITI RIISBERG	Juhatuse liige	20.10.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Triple Net Capital OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Triple Net Capital OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperitede Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperitede rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

20. oktoober 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Triple Net Capital OÜ (registrikood: 14005805) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	20.10.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 897 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 226
Kokku	12 353 660
Jaotamine	
Dividendideks	2 400 000
Kokku	2 400 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 897 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 226
Kokku	12 353 660
Jaotamine	
Dividendideks	2 400 000
Kokku	2 400 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1202401	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: Heiti Riisberg	38003142759	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1275 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Andres Urb	38306300348	Eesti	1225 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	contact@triplenetcapital.eu