

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE



aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Triple Net Capital OÜ

registrikood: 14005805

tänava nimi, maja number: Maakri tn 19/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	13
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Laenunõuded	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 12 Osakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	20
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Seotud osapooled	21
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

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 2022. aastal.

2021. aastal said valmis 144 korterit ja alustati 200 täiendava korteri ehitust (sidusettevõttes P137 OÜ), ehitusloa ootel oli aruande esitamise ajal ligi 700 korterit ning üle 40 000 m² äripinda. Lisaks on ettevalmistuses uute arendusprojektidena ligi 300 korterit.

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

Rahavoo investeeringud

Danfor OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Ülikooli 6a, Tartu. Kinnistul asub büroohoone ning Danfor OÜ on andnud nimetatud kinnistu pikaajalisele üürile. 2021. aastal jätkati tavapärase tegevusega.

Krati Maja OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Krati tee 1, 3 Rae vallas. Kinnistutel asuvad 4 hostelihoonet ja Krati Maja OÜ on andnud selle pikaajalisele üürile. 2021. aastal sõlmiti teiste osanikega osade väljaostulepingud ning aruande esitamise ajal on Krati Maja OÜ omandatud täielikult Triple Net Capital poolt. 2021. aastal jätkati tavapärase tegevusega.

2021. aastal lõppenud arendusprojektid

Kevestom Arendus OÜ põhitegevusalaks on Kesk-Peetris asuvate korterelamute arendus. 2021. aastal lõpetati Kesk-Peetris asuvate korterelamute arendus ning selle tulemusena müüdi kõik 50 korterit. Projekt on lõppenud.

Järveküla Arendus OÜ Peetris, aadressil Järvepõllu tee 1,3 ja 5 kortermajade arendus mille ehitustöödega alustati 2020. aasta augustis ning rajati kokku kolm kolmekorruselist maja. Suurem osa korteritest valmisid ja anti üle 2021. aastal. Projekt on aruande esitamise ajaks lõppenud.

Kadakamarja Kodu OÜ 2020. aastal alustati kolmanda etapi ehitusega, mis valmis 2022. aasta alguseks ja aruande esitamise ajal on kõik 54 korterit üle antud. Projekt on lõppenud.

2022. aastal jätkunud arendusprojektid

P137 OÜ; Vektori arendusprojekt – Eesti esimene LEED GOLD kortermaja projekt, millele saadi 2021. aastal ehitusluba ja sõlmiti hanke tulemusena leping peatöövõtuks Nordecon AS-iga 200 korteri, 10 000 m² äripindade ja parkimismaja ehituseks. 2021. aasta lõpuks oli müüdnud pooled korterid ja ehitus jätkub tavapäraselt.

PLR28 OÜ Kolmes etapis valmivasse kodukeskkonda ehitati kokku 90 korterit, millest 30 korterit valmis 2021. aastal ja 60 korterit 2022. aastal. 2021. aastal anti üle 30 korterit ja käesoleval aastal on müümata veel 14 korterit.

Kevestom Projekt OÜ põhitegevusalaks on Kesk-Peetris asuvate korterelamute arendus. 2022. aastal lõpetati Kesk-Peetris asuvate korterelamute arendus ning selle tulemusena müüdi kõik 72 korterit. Projekt lõppeb 2022. aasta III kvartalis.

Mithandrir Invest OÜ Saku tn 2 ärihoone maaaluse osa ehitamine ja projekteerimistööde lõpetamine.

Ettevalmistavas faasis olevad arendusprojektid järgmisteks perioodideks.

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. 2022. aastaks on esitatud ehitusloa taotlused terve mahu ulatuses.

Eldamar OÜ omandas arenduskrundi aadressil Kalda tänaval, Nõmme ja sõlmis ehituslepingu 72 korteri ehituseks, mis valmivad 2023-2024 aastatel. 2022. aastal on esitatud ehitusloa taotlused menetlusse ja alustatud müügiga.

Kevestom Holding OÜ omandas arenduskrundi Harku vallas ja rajab 200 korterit. 2022. aastal on esitatud ehitusloa taotlused menetlusse.

Kevestom OÜ omandas arenduskrundi aadressil Paldiski mnt 229, mille detailplaneering on viimases faasis ja seejärel rajab kokku 9 korterelamu torni ja 3 äritorni. Ehituse alustamise aeg aastal 2023-2024.

Seoses Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse 24. veebruaril 2022 ning sellest tulenevalt kehtestatud sanktsioonidega tekkisid osadele toodetele tarneraskused. Täna on uued tarneahelad tekkinud ja koostöös teenusepakujatega tegeletakse materjalide hinnatõusule osapooli rahuldavate lahenduste leidmisega.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Puhasrentaabilus (%)	179,3	2,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,5	3,4
ROA (%)	13,20	2,11
ROE (%)	40,27	3,57

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Puhasrentaabilus} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

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

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

Riskide juhtimine

Riskide tuvastamine, analüüs ja juhtimine mängivad olulist rolli kontserni majandusliku edu saavutamiseks. Kontserni juhtkond otsib riskide juhtimisel optimaalset kasu/riski taset, mis võimaldaks välistada nii palju riske kui saab, samal ajal kahjustamata kasumi potentsiaali. Tähtsamad riskid kontserni jaoks on tururisk (müügihind), tegevusrisk (ehituse hind) ja finantsriskid (intressimäär). Oleme hinnanud teisi finantsriske (krediidirisk, valuutarisk, likviidsusrisk) ning neil puudub oluline mõju kontserni äritegevusele. Krediidiriski maandamiseks hoitakse raha ja raha ekvivalente ainult tugeva krediidireitinguga pankades ning hinnatakse ettevõtteid ja isikuid, kellele laenu antakse. Valuutariski võib hinnata madalaks, kuna enamus tehinguid tehakse eurodes. Likviidsusriski maandamiseks jälgitakse igapäevaselt nõuete ja kohustuste kontsentratsiooni tähtaegade lõikes.

Muud olulised tegevused

Triple Net Capital OÜ emiteeris tagatud võlakirju mahus 5mEUR.

Sündmused pärast aruandekuupäeva on toodud lisas 19.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	338 216	551 617	
Nõuded ja ettemaksed	6 522 619	3 548 622	2
Varud	8 392 844	7 139 327	3
Kokku käibevarad	15 253 679	11 239 566	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 613 156	3 276 315	5,6
Nõuded ja ettemaksed	1 452 205	2 471 157	2
Kinnisvarainvesteeringud	49 720 861	4 502 000	8
Materiaalsed põhivarad	80 401	78 603	
Immateriaalsed põhivarad	56 000	56 000	
Kokku põhivarad	53 922 623	10 384 075	
Kokku varad	69 176 302	21 623 641	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 688 182	952 337	9
Võlad ja ettemaksed	5 358 165	2 342 376	10
Kokku lühiajalised kohustised	10 046 347	3 294 713	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	36 366 214	5 535 870	9
Võlad ja ettemaksed	81 117	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	36 447 331	5 535 870	
Kokku kohustised	46 493 678	8 830 583	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 980 605	12 334 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 066 362	456 226	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	21 049 467	12 793 058	
Vähemusosalus	1 633 157	0	
Kokku omakapital	22 682 624	12 793 058	
Kokku kohustised ja omakapital	69 176 302	21 623 641	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	5 094 881	19 693 181	13
Muud äritulud	13 173 155	115 940	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 578 967	-17 427 775	15
Mitmesugused tegevuskulud	-3 545 243	-526 766	16
Tööjõukulud	-549 867	-352 552	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 601	-8 676	
Muud ärikulud	-1 214 013	-66 323	
Ärikasum (kahjum)	10 365 345	1 427 029	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-141 819	-140 154	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	500 000	0	5
Intressitulud	111 421	127 377	
Intressikulud	-1 557 197	-541 486	
Muud finantstulud ja -kulud	87 662	-192 501	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 365 412	680 265	
Tulumaks	-231 272	-224 039	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 134 140	456 226	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	9 066 362	456 226	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	67 778	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 365 345	1 427 029	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 601	8 677	
Muud korrigeerimised	-12 011 508	-115 940	8
Kokku korrigeerimised	-11 996 907	-107 263	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 012 736	-1 144 776	2
Varude muutus	-1 253 517	8 205 463	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 886 019	-4 879 349	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-231 272	-224 039	
Kokku rahavood äritegevusest	2 782 404	3 277 065	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-11 175	-81 740	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 717 500	-201 323	8
Laekunud tütarettevõtjate müügist	500 000	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 636 453	-15 000	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	-10 000	4 650	
Antud laenud	-5 356 040	-1 719 877	
Antud laenude tagasimaksed	437 123	128 652	
Laekunud intressid	119 512	18 093	
Muud laekumised investeerimistegevusest	63 995	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 610 538	-1 866 545	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	27 386 514	7 657 437	9
Saadud laenude tagasimaksed	-3 360 898	-7 951 267	9
Makstud intressid	-1 346 310	-457 640	
Makstud dividendid	-1 064 573	-770 018	11
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-192 502	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	21 614 733	-1 713 990	
Kokku rahavood	-213 401	-303 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	551 617	855 087	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-213 401	-303 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	338 216	551 617	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	2 500	12 667 452	0	12 669 952
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	436 898	0	436 898
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	2 500	13 104 350	0	13 106 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	456 226	0	456 226
Väljakuulutatud dividendid	0	-770 018	0	-770 018
31.12.2020	2 500	12 790 558	0	12 793 058
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	2 500	12 790 558	0	12 793 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	9 066 362	67 778	9 134 140
Väljakuulutatud dividendid	0	-1 064 573	0	-1 064 573
Muud muutused omakapitalis	0	254 620	1 565 379	1 819 999
31.12.2021	2 500	21 046 967	1 633 157	22 682 624

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triple Net Capital OÜ 2021. 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.

2021. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Triple Net Capital OÜ (emaettevõtte) ning selle tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisa 5.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelmistel perioodidel on Triple Net Capital OÜ kajastanud sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse sidusettevõtteid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil. Muudetud arvestuspõhimõtet on rakendatud tagasiulatuvalt. Arvestuspõhimõtte muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Investeeringud sidusettevõttesse	2 839 417	436 898	3 276 315
Eelmiste aastate jaotamata kasum (kahjum)	11 897 434	436 898	12 334 332

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 tulemuses 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 õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis lühiajalisi ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summast lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 müügi valmidusse 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 õiglasest väärtusest.

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 arvestamisel 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 (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus 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 finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted 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 väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. 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 osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolle 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 ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember 2021 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	471 976	471 976	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	901 867	901 867	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	172 664	172 664	0	4
Laenunõuded	5 193 673	3 741 468	1 452 205	7
Muud nõuded	1 197 414	1 197 414	0	
Intressinõuded	164 052	164 052	0	
Viitlaekumised	1 033 362	1 033 362	0	
Ettemaksed	19 795	19 795	0	
Deposiidid	17 435	17 435	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 974 824	6 522 619	1 452 205	

	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	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	117 317	117 317	0	4
Laenunõuded	217 801	75 000	142 801	7
Muud nõuded	1 298 073	1 298 073	0	
Intressinõuded	172 143	172 143	0	
Viitlaekumised	1 125 930	1 125 930	0	
Ettemaksed	23 541	23 541	0	
Deposiidid	391 623	391 623	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 019 779	3 548 622	2 471 157	

Viitlaekumised sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 513 034 eurot (31.12.2020: 546 986 eurot), lisa 18.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	4 462 844	5 489 105
Krundid	3 930 000	1 650 222
Kokku varud	8 392 844	7 139 327

Bilansipäeva seisuga on varude alla klassifitseeritud Tallinnas Saku tn 2 ning Sauel Tule põik 5 arenduses olevad kinnistud ning objektile

ehitatavad korterelamud ja äripinnad.

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

Varusid ei ole aruandeaastal ega võrdlusperioodil alla hinnatud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	56 045	0	43 750
Käibemaks	0	189 323	8 874	650 436
Üksikisiku tulumaks	0	9 414	0	7 212
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	5 680
Sotsiaalmaks	0	22 853	0	12 381
Kohustuslik kogumispension	0	789	0	694
Töötuskindlustusmaksed	0	1 131	0	869
Maamaks	0	0	0	224
Intress	0	0	0	4 654
Ettemaksukonto jääk	172 664		108 443	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	172 664	279 555	117 317	725 900

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määrad (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	100	97
14596137	Mithandrir Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16151741	Luther Factory OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
14292733	Krati Maja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	20	54

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Luther Factory OÜ	100	01.02.2021	12 500
Krati Maja OÜ	9	05.07.2021	327 173
Krati Maja OÜ	4	20.07.2021	163 586
Krati Maja OÜ	9	15.12.2021	327 173
Krati Maja OÜ	13	30.12.2021	491 348
Krati Maja OÜ	9	31.12.2021	327 173

Luther Factory OÜ asutati 01.02.2021, osakapitali sissemaksega 12 500 eurot.

30.12.2021 müüdi 3,3% osalus Luther Factory Holding OÜ hinnaga 500 000 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14854510	Järveküla Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
14817325	PLR28 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
14661484	P137 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	21	21
14292733	Krati Maja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	20	0
16031511	Kevestom Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
14068378	Sinilille Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	23	23
16124603	Kevestom Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Muud muutused	31.12.2021
Järveküla Arendus OÜ	294 571	-157 123	137 448
PLR28 OÜ	318 575	-265 721	52 854
P137 OÜ	900 000	0	900 000
Krati Maja OÜ	736 875	-736 875	0
Kevestom Arendus OÜ	0	115 404	115 404
Sinilille Kodu OÜ	1 013 793	393 657	1 407 450
Kevestom Projekt OÜ	12 500	-12 500	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 276 314	-663 158	2 613 156

2021. aastal soetati sidusettevõttes Krati Maja OÜ juurde 44% osalusest (vaata lisa 6) ning müüdi 10% osalusest, aastalõpuga omas kontsern 54% ettevõttest, seega kajastatakse Krati Maja OÜ 31.12.2021 seisuga tütarettevõtteks.

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Muud laenud	1 235 004	1 235 004	0	5%	USD	2022	
Muud laenud	3 958 669	2 506 464	1 452 205	3,5%-15%	EUR	2022-2025	
Laenunõuded	5 193 673	3 741 468	1 452 205				2

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Muud laenud	217 801	75 000	142 801	5%	EUR	2022-2023	
Laenunõuded	217 801	75 000	142 801				2

Lisa 8 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
Ostud ja parendused	25 177 759
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 011 508
Lisandumised äriühenduste kaudu	8 029 594
31.12.2021	49 720 861

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 176 865	361 447
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-259 204	-29 343

Seisuga 31.12.2021 omas kontsern kinnisvarainvesteeringuid Tartu linnas Ülikooli tn 6A, Tallinnas Haabersti linnaosas Paldiski mnt 229,229a,229b; Kesklinna linnaosas Tatari tn 51a, 51b, Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4, Lutheri tn 1 // Vineeri tn 8, Lutheri tn 3 // Vineeri tn 6a, Lutheri tn 5 // Vineeri tn 6, Lutheri tn 4, 7, 9, 11, T1, T2, Vineeri tn 2, 4a ning Pärnu mnt 69a; Rae vallas, Peetri alevikus Krati tee 1-1/1, 1-1/2, 1-2/1, 1-2/2, 3-1/1, 3-1/2, 3-2/1, 3-2/2 ning Harku vallas, Harku alevikus Aia põik L1, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14; Aia tn L6, 13, 16; Betooni tänav, 3, 4, 5.

31.12.2020 klassifitseeriti Saku tn 2, Tallinn olev kinnisvarainvesteering ümber varudeks lisa 3.

Kaks rahavoogu teenivat kinnisvarainvesteeringut on hinnatud õiglasesse väärtusesse juhtkonna eksperdi poolt kasutades diskonteeritud rahavoogude mudelit. Olulise sisendina kasutati turutingumustele vastavat rendimäära ning juhtkonna hinnanguna tootlusmäära 7% (2020: 6,5%).

Ülejäänud kinnisvaraarenduste puhul on kasutatud väliseid eksperte (LVM Kinnisvara) ning võrdlusmeetodit.

Hüpoteegid on seatud LHV Pank AS, Bigbank AS ning Rävala laenud OÜ kasuks kokku summas 38 341 326 eurot.

Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muu ärituluna/-kuluna, täiendav info lisas 14.

Lisas 13 on toodud täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	2 899 458	2 899 458			6,5%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	2 899 458	2 899 458					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	27 719 243	288 324	27 430 919	0	4%-9%+ 6 kuu Euribor	EUR	2022-2025
Muud laenud	6 734 311	1 500 400	5 233 911	0	3,5%-11%	EUR	2022-2026
Pikaajalised laenud kokku	34 453 554	1 788 724	32 664 830	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	3 701 384	0	3 701 384	0	7,50%	EUR	2024
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 701 384	0	3 701 384	0			
Laenukohustised kokku	41 054 396	4 688 182	36 366 214	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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			

Pangalaenu tagatiseks on maa Tule põik 5, Saue linn (nii 2020 ja 2021) ja Küti tee 30 ja 30a, Peetri alevik, Rae vald (2020), tagatiseks toodud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisa 3.

Finantseerimisasutuste kasuks on seatud hüpoteek 38 341 326 eurot, tagatiseks toodud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisa 3 ja 8.

2021. aasta lõpus emiteeris Triple Net Capital OÜ 50 000 võlakirja, miinimumväärtusega 100 eurot. Võlakirja lunastamistähtaeg on 2024. aastal. Intressikohustused on finantsseisundi aruandes arvele võetud, kasutades sisemist intressimäära. Tekkepõhine intressikohustus võlakirjadelt seisuga 31.12.2021 on 26 301 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 202 584	2 202 584	0	
Võlad töövõtjatele	27 335	27 335	0	
Maksuvõlad	279 555	279 555	0	4
Muud võlad	2 604 758	2 582 179	22 579	
Intressivõlad	312 493	312 493	0	
Muud viitvõlad	2 292 265	2 269 686	22 579	
Saadud ettemaksed	325 050	266 512	58 538	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 439 282	5 358 165	81 117	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	387 575	387 575	0	
Võlad töövõtjatele	59 235	59 235	0	
Maksuvõlad	725 900	725 900	0	4
Muud võlad	1 169 570	1 169 570	0	
Intressivõlad	101 606	101 606	0	
Muud viitvõlad	1 067 964	1 067 964	0	
Saadud ettemaksed	96	96	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 342 376	2 342 376	0	

Intressivõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 119 086 eurot (31.12.2020: 64 965 eurot).

Muud viitvõlad sisaldavad:

- rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid summas 22 579 eurot (31.12.2020: 22 579 eurot), mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes.
- lepingulised kohustused summas 2 102 880 eurot (31.12.2020: 0 eurot), mis kuuluvad tasumisele 2022. aastal.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 837 574	10 082 706
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 209 393	2 487 052
Kokku tingimuslikud kohustised	21 046 967	12 569 758

Aruandeaastal oli välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 1 064 573 eurot (2020: 770 018 eurot). Dividendide välja maksmisega kaasnes tulumaksu kulu summas 95 737 eurot (2020: 73 358 eurot).

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2 500	2 500

Kontserni emaettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 koosneb 2 500 lihtosast nimiväärtusega 1 euro.

2021. aastal on on kontserni emaettevõtte omanikele dividende makstud kokku summas 1 064 573 eurot (2020: 770 018 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	5 094 881	19 693 181	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 094 881	19 693 181	
Kokku müügitulu	5 094 881	19 693 181	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Projektide juhtimine ja konsultatsioonid	924 131	351 000	
Renditulu	1 190 676	361 447	8
Korterite ja kruntide müük	2 822 157	18 977 506	
Muud teenused	157 917	3 228	
Kokku müügitulu	5 094 881	19 693 181	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13 168 502	115 940
Muud	4 653	0
Kokku muud äritulud	13 173 155	115 940

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müüdud korterite ja kruntide soetusmaksumus	-1 822 132	-17 398 432
Muud	-756 835	-29 343
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 578 967	-17 427 775

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
IT kulud	-9 376	-686	
Kindlustus	-11 907	0	
Juriidilised ja auditi kulud	-165 731	-56 833	
Väheväärtuslike rendilepingute kulu ja kommunaalkulud	-172 721	-17 061	
Turunduskulud	-179 388	-119 790	
Muud tegevuskulud	-538 326	-332 396	
Muud sisseostetud teenused	-2 467 794	0	10
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 545 243	-526 766	

Muud sisseostetud teenused sisaldavad ka lepingulisi kohustusi summas 2 102 880 eurot.

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-414 038	-263 971
Sotsiaalmaksud	-135 829	-88 581
Kokku tööjõukulud	-549 867	-352 552
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	10
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 031 203	1 035 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 628 775	2 511 363
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 659 978	3 546 663
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400	0
Kokku laenukohustised	400	0
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	116 341	1 023 465
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112	0
Kokku võlad ja ettemaksed	116 453	1 023 465

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	495 917	20 477
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	956 288	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 452 205	20 477
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	2 798 586	724 644
Kokku laenukohustised	2 798 586	724 644

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	18 434	6 480

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

Sidusettevõtetele antud laenudel on arvestatud intress 3,5% (2020. aastal 5%) ning laenude tagasimakse tähtaeg on 2023. aasta lõpp.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Edukalt on lõpetatud kortermajade arendused Peetris: Järveküla Arendus OÜ poolt Järvepõllu tee 1 ning Kevestom Arendus OÜ poolt Kopli tee 30.

2022. aasta alguses asutati ettevõtte Eldamar OÜ, mille põhitegevuseks on Nõmme elurajooni Kalda 5 linnavillade arendamine.

Aruande esitamise seisuga on kontsern omandanud 100% Krati Maja OÜ osalusest ning võõrandanud kokku 29% Luther Factory Holding OÜ osalusest.

Seoses Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse 24. veebruaril 2022 ning sellest tulenevalt kehtestatud sanktsioonidega tekkisid osadele toodetele tarneraskused. Täna on uued tarneahelad tekkinud ja koostöös teenusepakkujatega tegeletakse materjalide hinnatõusule osapooli rahuldavate lahenduste leidmisega.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	203 354	458 631
Nõuded ja ettemaksed	5 837 926	1 587 823
Kokku käibevarad	6 041 280	2 046 454
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 577 940	18 699 383
Nõuded ja ettemaksed	4 027 293	1 613 995
Materiaalsed põhivarad	56 409	59 835
Kokku põhivarad	49 661 642	20 373 213
Kokku varad	55 702 922	22 419 667
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	1 011 095
Võlad ja ettemaksed	672 673	162 766
Kokku lühiajalised kohustised	672 673	1 173 861
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 606 974	500 000
Kokku pikaajalised kohustised	4 606 974	500 000
Kokku kohustised	5 279 647	1 673 861
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 678 733	13 315 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 742 042	7 427 663
Kokku omakapital	50 423 275	20 745 806
Kokku kohustised ja omakapital	55 702 922	22 419 667

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	8 345 131	1 202 401
Muud äritulud	784 000	713 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 699 431	-752
Mitmesugused tegevuskulud	-687 687	-363 080
Tööjõukulud	-549 867	-352 552
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 601	-8 677
Muud ärikulud	-29 283	-56 060
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 148 262	1 134 280
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	27 418 767	6 348 606
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-380 211	1 925
Intressitulud	127 469	123 771
Intressikulud	-155 405	-107 561
Muud finantstulud ja -kulud	-321 103	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 837 779	7 501 021
Tulumaks	-95 737	-73 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 742 042	7 427 663

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 148 262	1 134 280
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 601	8 677
Kokku korrigeerimised	14 601	8 677
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 054 341	-826 528
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	237 810	-17 001
Laekunud intressid	1 255	0
Makstud intressid	-74 081	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-95 737	-73 358
Kokku rahavood äritegevusest	177 769	226 070
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-11 175	-62 973
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-10 000	-24 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	500 000	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-15 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	4 650
Antud laenud	-3 919 484	-936 629
Antud laenude tagasimaksed	240 575	921 499
Laekunud intressid	0	265 216
Laekunud dividendid	784 000	400 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 416 084	552 763
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 021 261	559 600
Saadud laenude tagasimaksed	-973 649	-747 505
Makstud intressid	0	-72 750
Makstud dividendid	-1 064 574	-776 949
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-30
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 983 038	-1 037 634
Kokku rahavood	-255 277	-258 801
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	458 631	717 432
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-255 277	-258 801
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	203 354	458 631

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	14 092 592	14 095 092
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	0	-18 699 383	-18 699 383
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	10 525 835	10 525 835
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 500	12 569 758	12 572 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	30 742 042	30 742 042
Väljakuulutatud dividendid	0	-1 064 573	-1 064 573
31.12.2021	2 500	50 420 775	50 423 275
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-45 577 940	-45 577 940
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	16 204 132	16 204 132
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 500	21 046 967	21 049 467

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on maksimaalne summa, mida võib Eesti seadusandluse järgi osanikele välja maksta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.07.2022

Triple Net Capital OÜ (registrikood: 14005805) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEITI RIISBERG	Juhatuse liige	19.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Triple Net Capital OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Triple Net Capital OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2021;
- 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 Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased 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 likvideerida 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 läbiviitud 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 auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust 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 märkimisväärset 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

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

19. juuli 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Triple Net Capital OÜ (registrikood: 14005805) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	19.07.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	19.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 980 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 066 362
Kokku	21 046 967
Jaotamine	
Dividendideks	4 000 000
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	100 000
Kokku	4 100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 980 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 066 362
Kokku	21 046 967
Jaotamine	
Dividendideks	4 000 000
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	100 000
Kokku	4 100 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	8345131	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