

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Triple Net Capital OÜ

registrikood: 14005805

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: contact@triplenetcapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Varud	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Laenunõuded	18
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 9 Laenukohustised	20
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	22
Lisa 12 Osakapital	22
Lisa 13 Müügitulu	22
Lisa 14 Muud äritulud	23
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 17 Tööjõukulud	24
Lisa 18 Intressikulud	24
Lisa 19 Seotud osapooled	24
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	26
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Lisa 25 Tegevuse jätkuvus	30
Aruande allkirjad	32
Vandeauditori aruanne	33

Tegevusaruanne

Triple Net Capital OÜ (TNC) 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 2024. aastal.

2023. aasta oli grupile müügitegevuse poolest aeglasem kui varasemad aastad, kuid samas oli ka turuolukord korterite müügiturul tavalisest passiivsem. Põhjuseks eelkõige kõrge inflatsioon, kõrged intressitasemed ja üldiselt väga kehv tarbijakindlus. Samas valmistati rohkelt projekte ja tugevdati omakapitali läbi varade müügi suuremate arendusprojektide kapitalivajaduse tugevdamiseks.

Peamised tegevused 2023. aastal:

- Ülikooli 6a, Tartu asuva ärihoone realiseerimine (Danfor OÜ) ja saadud vahenditest omakapitali tugevdamine arendusprojektide jaoks;
- Paldiski mnt 229 asuva Järvekalda projekti (Kevestom OÜ) detailplaneeringu kehtestamiseks ettevalmistamine;
- Harkumõisa projekti (Kevestom Holding OÜ) projekteerimise lõpetamine ja ehituslubade väljastamiseks ettevalmistamine;
- Lutheri Kvartali (Luther Factory OÜ/ Luther Factory Holding OÜ) projekti ehituslubade saamine poolele mahule, hangetel osalemine rentnike leidmiseks;
- Vektori Kvartali (P137 OÜ) korterite ehituse lõpetamine, äripindade ankurüürniku Workland Eestiga rendilepingu allkirjastamine ja pindade projekteerimine;
- Saku tn 2 (Mithandrir Invest OÜ) büroohoone ehituse I etapi lõpetamine ja II etapiks ettevalmistumine.

Aktiivsed projektid, millel on suurim mõju grupi majandustulemustele ja 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. 2023. aastal sai investeerimisperiood läbi ja kinnistu realiseeriti.

Krati Maja OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Krati tee 1 ja Krati tee 3 Rae vallas. Kinnistutel asuvad 4 hostelihoonet ja Krati Maja OÜ on andnud selle pikaajalisele üürile. 2023. aastal jätkati tavapärase renditegevusega.

2023. aastal jätkunud arendusprojektid

P137 OÜ arendusprojekt Vektor – 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. 2023. aasta lõpus lõpetati hoone ehitust ja valmistuti AÕLide sõlmimiseks. Bilansipäevajärgselt on asjaõiguslepinguga müüdnud 60% korteritest.

Mithandrir Invest OÜ 2023. aastal jätkus Saku tn 2 ärihoone maaaluse osa ehitus. Aruande esitamise ajal on Saku tn 2 ärihoone maaaluse osa ehitus läbi ning jätkub maapealse osa arendustegevus ning rentnike otsimine.

Ettevalmistavas faasis olevad arendusprojektid järgmisteks perioodideks

Luther Factory OÜ omandas 2021. aasta juulis Lutheri Kvartali kinnistud. Nimetatud projekti arendusmaht on üle 70 000 m² ning koos ajaloolise osaga kokku 100 000 m², 359 korterit, ca. 10 000 m² äripinda ja 600 parkimiskohta. 2023. aastal väljastati poolele mahule ehitusload.

Luther Factory Holding OÜ omandas 2021. a. juulis Lutheri Kvartali kinnistud. Nimetatud projekti arendusmaht on 23 600 m². Aruande esitamise hetkel on ehitusload väljastatud täies mahus ja valmistatakse ette ehitushanget.

Eldamar OÜ omandas arenduskrundi aadressil Kalda tänaval, Nõmme linnaosas ja sõlmis ehituslepingu 72 korteri ehituseks. 2022. aastal on projektile väljastatud ehitusluba ja liigutakse edasi ehitusprotsessi ettevalmistamisega. Bilansipäevajärgselt on kinnistu võõrandatud.

Kevestom Holding OÜ omandas 2021. aastal arenduskrundi Harku vallas ja rajab 200 korterit.

Kevestom OÜ omandas arenduskrundi aadressil Paldiski mnt 229, mille detailplaneering on viimases faasis ja seejärel rajab kokku 9 korterelamu torni ja 3 äritorni.

PLR28 OÜ projekti ehitus lõpetati küll 2022. aastal, kuid projekti lõpetamine jääb 2024. aastasse, kui müüakse viimased korterid. Bilansipäevajärgselt on müüdnud 4 korterit.

Peamised 2024. aasta tegevused

- suurema mahuliste arenduste läbiviimiseks tugevdada omakapitali läbi varade müügi ja täiendavate investorite kaasamine, eelkõige Luther Factory projektide alustamiseks;
- lõpetada P137 OÜ projekti kõikide pindade ehitus, realiseerida korterid ning leida rentnikud tühjadele pindadele;
- 2024. aastal realiseeriti kinnisvarainvesteering Kalda tänaval, Nõmme linnaosas;
- 2024. aastal pikendati 51 miljoni euro ulatuses lühiajalisi laenukohustusi ning tagastati laene 24 miljoni euro ulatuses.

Negatiivne käibekapital on olnud 2023. aastal seotud arendusäri eripäraga, arvestades, et müügitulu saamine nihkus 2024. aastasse. Positiivset mõju avaldas kinnisvarainvesteeringute ümber klassifitseerimine varudesse seoses ehituslubade väljastamisega. Bilansipäevajärgse sündmusena on müügitulu juba tekkinud ja käibekapital positiivne. Detailsemalt juhtkonna edasistest plaanidest kirjutatud lisas 25.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,33	2,61
ROA (%)	-7,88	6,13
ROE (%)	-35,28	17,20

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Makromajanduslikud ja poliitilised arengud

Seoses Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse 24. veebruaril 2022 ning sellest tulenevalt kehtestatud sanktsioonidega tekkisid osadele toodetele tarneraskused. Tänapäevaseks on uued tarneahelad tekkinud ja koostöös teenusepakkujatega leitud materjalide hinnatõusule osapooli rahuldavad lahendused.

Loodetud kinnisvaraturu aktiivsuse taastumist Venemaa poolt Ukrainale kallaletungiga seotud järsu kindluse languse järel ei ole 2023. aastal toimunud. Tehingute maht on jätkuvalt madal ning eeskätt seotud kestva ebakindlusega. Eestis mõjutas 2023. aasta kinnisvaraturgu keeruline majanduskeskkond, mida iseloomustas majanduslangus, kõrge inflatsioon, tõusvad intressimäärad ja geopoliitiline ebakindlus. Majanduskasvu aeglustumine ja tarbijate madal kindlustunne väljendusid kinnisvarasektoris tehingute arvu vähenemises ja ostuotsuste edasilükkamises. Paljud potentsiaalsed ostjad olid ettevaatlikud, kuna kiiresti tõusvad elamiskulud ja kõrgemad intressimäärad suurendasid laenukoormust ning vähendasid ligipääsetavust kinnisvaralaenuks.

Kokkuvõttes prognoositakse Eesti kinnisvaraturu mõõdukat taastumist pärast 2023. aasta keerulist perioodi, kuid turuaktiivsus ja hinnad sõltuvad suuresti majanduse ja geopoliitilise olukorra stabiliseerumisest ning tarbijate kindlustunde taastumisest.

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). Olene hinnatud teisi finantsriske (krediidirisk, valuutarisk, likviidsusrisk) ning neil puudub oluline mõju kontserni äritegevusele. Krediidiriski maandamiseks hoitakse raha ja raha ekvivalente ainult tugeva krediidiiretinguga 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.

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

TNC tegeleb kinnisvaraarendusega, mille olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud on mitmekesised ja ulatuslikud. Keskkonna mõttes võib

kinnisvaraarendus põhjustada maakasutuse muutust, loodusressursside tarbimist, saasteainete heitkoguseid, jäätmete teket ja bioloogilise mitmekesisuse vähenemist. Sotsiaalses mõttes võib kinnisvaraarendus mõjutada elukvaliteeti, kogukonna sidusust, kultuuripärandit, tervist ja heaolu, majanduslikku arengut ja sotsiaalset õiglust. TNC arvestab nende mõjudega ning rakendab seaduste ja regulatsioonide järgseid vastutustundlikke praktikaid, et vähendada negatiivseid ja suurendada positiivseid tagajärgi.

Konsolideerimisgrupi dividendipoliitika

TNC grupp kasutab progressivset dividendipoliitikat, kus dividendide summa suureneb koos ettevõtte kasumiga. Ettevõtete tulemusi jälgitakse regulaarselt ning määratakse dividendide suurenemine kui ettevõtete tulemuslikkus paraneb.

Sündmused pärast aruandekuupäeva on toodud lisas 20.

Konsolideerimisgrupi struktuur

31.12.2023 seisuga oli TNC emaettevõtte tasandil struktuur järgmine:

Tütarettevõtted	Osalus	Sidusettevõtted	Osalus
Sinilille Kodu Holding OÜ	100%	Kevestom Projekt OÜ	20%
Krati Maja Holding OÜ	100%	Sinilille Kodu OÜ	2,59%
Danfor OÜ	100%		
Kadakamarja Kodu OÜ	100%		
Mithandir Invest OÜ	100%		
P137 Holding OÜ	100%		
Pilliroo Kodu OÜ	100%		
Kevestom Holding OÜ	100%		
Eldamar OÜ	100%		
Järveküla Arendus OÜ	100%		
P137 OÜ	91%		
Kevestom Arendus OÜ	80%		
PLR28 OÜ	75%		
Luther Factory Holding OÜ	68,12%		
Luther Factory OÜ	57,24%		

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	163 650	1 387 661	
Nõuded ja ettemaksed	4 501 716	3 705 738	2
Varud	95 180 826	38 436 696	3
Kokku käibevarad	99 846 192	43 530 095	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 022 065	2 363 193	5,6
Finantsinvesteeringud	49 999	49 999	
Nõuded ja ettemaksed	3 895 290	5 823 765	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 451 667	53 643 065	8
Materiaalsed põhivarad	63 797	70 822	
Immateriaalsed põhivarad	44 800	50 400	
Kokku põhivarad	18 527 618	62 001 244	
Kokku varad	118 373 810	105 531 339	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	60 728 562	6 753 331	9
Võlad ja ettemaksed	14 537 341	9 897 313	10
Kokku lühiajalised kohustised	75 265 903	16 650 644	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 643 773	51 247 048	9
Võlad ja ettemaksed	10 000	23 142	10
Kokku pikaajalised kohustised	16 653 773	51 270 190	
Kokku kohustised	91 919 676	67 920 834	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 948 408	18 002 084	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 627 620	5 927 750	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 323 288	23 932 334	
Vähemusosalus	12 130 846	13 678 171	
Kokku omakapital	26 454 134	37 610 505	
Kokku kohustised ja omakapital	118 373 810	105 531 339	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 789 861	7 902 918	13
Muud äritulud	945 677	3 166 704	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 099 549	-8 794 779	15
Mitmesugused tegevuskulud	-1 248 609	-886 107	16
Tööjõukulud	-567 022	-637 242	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 024	-22 223	
Muud ärikulud	-3 140 467	-3 261 919	8
Ärikasum (kahjum)	-3 344 133	-2 532 648	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	317 677	12 209 986	
Intressitulud	601 491	469 599	
Intressikulud	-6 556 925	-3 337 780	18
Muud finantstulud ja -kulud	-213 133	135 237	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 195 023	6 944 394	
Tulumaks	-137 347	-475 862	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 332 370	6 468 532	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-8 627 620	5 927 750	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-704 750	540 782	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 344 133	-2 532 648	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	24 024	22 223	
Muud korrigeerimised	-1 954 760	10 220 496	
Kokku korrigeerimised	-1 930 736	10 242 719	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 181	1 030 507	
Varude muutus	-15 575 482	-8 466 667	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 452 701	935 234	
Laekunud intressid	60 442	163 121	
Muud rahavood äritegevusest	11 779	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-17 337 610	1 372 266	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-11 398	-7 044	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-641 667	-1 321 185	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 500 000	0	8
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-302 000	-1 876 823	5
Laekunud tütarettevõtjate müügist	525 000	7 275 342	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-232 500	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-49 999	
Antud laenud	-762 013	-759 179	
Antud laenude tagasimaksed	982 802	590 669	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-592 500	-851 750	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 465 724	3 000 031	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	23 978 757	7 741 377	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 085 785	-5 094 759	
Makstud intressid	-6 264 045	-3 429 836	
Makstud dividendid	-843 705	-2 063 772	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-137 347	-475 862	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 647 875	-3 322 852	
Kokku rahavood	-1 224 011	1 049 445	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 387 661	338 216	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 224 011	1 049 445	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	163 650	1 387 661	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	2 500	21 046 967	1 633 157	22 682 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	5 927 750	540 782	6 468 532
Väljakuulutatud dividendid	0	-2 063 772	0	-2 063 772
Muud muutused omakapitalis	0	-981 111	11 504 232	10 523 121
31.12.2022	2 500	23 929 834	13 678 171	37 610 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-8 627 620	-704 750	-9 332 370
Väljakuulutatud dividendid	0	-843 706	0	-843 706
Muud muutused omakapitalis	0	-137 720	-842 575	-980 295
31.12.2023	2 500	14 320 788	12 130 846	26 454 134

Täiendav informatsioon lisades 11 ja 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triple Net Capital OÜ 2023. 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.

2023. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Triple Net Capital OÜ (emaettevõtte) ning selle tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud 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 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 investering 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.

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 investeringud 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 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 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 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 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 edasiulatavalt.

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 kuulavas 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 finantskohustust 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 suurus 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 suurus 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 maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

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 osapoolleks 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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid aruandekuupäeva, 31. detsember 2023 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)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	824 099	824 099	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	276 850	276 850	0	0	4
Laenunõuded	5 670 287	1 774 997	3 725 065	170 225	7
Muud nõuded	1 118 409	1 118 409	0	0	
Intressinõuded	981 982	981 982	0	0	
Viitlaekumised	136 427	136 427	0	0	
Ettemaksed	78 226	78 226	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 185	7 185	0	0	
Muud makstud ettemaksed	71 041	71 041	0	0	
Deposiidid	429 135	429 135	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 397 006	4 501 716	3 725 065	170 225	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	575 673	575 673	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	403 106	403 106	0	0	4
Laenunõuded	7 222 714	1 398 949	5 821 445	2 320	7
Muud nõuded	1 015 166	1 015 166	0	0	
Intressinõuded	574 233	574 233	0	0	
Viitlaekumised	440 933	440 933	0	0	
Ettemaksed	30 150	30 150	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 845	6 845	0	0	
Muud makstud ettemaksed	23 305	23 305	0	0	
Deposiidid	282 694	282 694	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 529 503	3 705 738	5 821 445	2 320	

Deposiitide all on kajastatud ehituse peatöövõtu eellepingu alusel tasutud deposiit, mis bilansipäeva järgselt on tasaarveldatud lepingulise trahviga.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	47 492 137	29 086 820
Valmistoodang	547 539	133 531
Müügiks ostetud kaubad	10 330	10 330
Krundid	47 130 820	9 206 015
Kokku varud	95 180 826	38 436 696

Bilansipäeva seisuga on varude alla klassifitseeritud kinnistud Tallinnas Pärnu mnt 137, Saku tn 2a ning Saku tn 2 ning kinnisvarainvesteeringutest ümber klassifitseeritud järgmised kinnistud: Tallinnas 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; Haabersti linnaosas Paldiski mnt 229,229a,229b ja Harku vallas, Harku aleviku Aia põik L1, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14; Aia tn L6, 13, 16; Betooni tänav, 3, 4, 5.

Seisuga 31.12.2023 on laenude tagatiseks seatud hüpoteeke varude koosseisus kajastatud varadele kokku summas 88 127 000 eurot (31.12.2022: 43 250 000 eurot). Täpsem informatsioon laenukohustuste tagatiseks seatud varade kohta on toodud lisas 9.

Rahavoogudes on arvestatud lõpetamata toodangu ja kruntide parenduse muutus.

Aruandeaastal ei ole varusid alla hinnatud (31.12.2022: 2 567 870 euro), lisa 15.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	108 647	0	34 353
Käibemaks	0	591 807	0	189 099
Üksikisiku tulumaks	0	60 284	0	12 416
Erisoodustuse tulumaks	0	593	0	2 362
Sotsiaalmaks	0	25 648	0	25 051
Kohustuslik kogumispension	0	1 255	0	1 042
Töötuskindlustusmaksed	0	1 722	0	1 466
Intress	0	4 436	0	59
Ettemaksukonto jääk	276 850		403 106	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	276 850	794 392	403 106	265 848

Maksude ettemaksed ja maksuvõla saldod on kirjeldatud lisades 2 ja 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	68	68
14596137	Mithandrir Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16151741	Luther Factory OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	69	63
14292733	Krati Maja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	90	90
16425894	Eldamar OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14661484	P137 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	74	100
14854510	Järveküla Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	79	100
16031511	Kevestom Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14817325	PLR28 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	75

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
P137 OÜ	3	12.01.2023	475 000
P137 OÜ	5	31.01.2023	800 000
P137 OÜ	18	21.04.2023	3 400 000
PLR28 OÜ	15	12.12.2023	181 875
PLR28 OÜ	15	22.12.2023	181 875
PLR28 OÜ	25	28.12.2023	303 125
Järveküla Arendus OÜ	21	22.12.2023	223 363

19.01.2022 asutati Eldamar OÜ, osakapitali sissemaksega 10 000 eurot.

2022. aastal müüdi Luther Factory OÜ osasid 31% hinnaga 13 375 551 eurot ning 2023. aastal müüdi ja vahetati osasid 6% kokku hinnaga 2 600 000 eurot.

Rahavoogude aruandes on kajastatud real tasutud tütarettevõtte eest 302 000 eurot ja ülejäänud on mitterahalised liikumised.

Osaluste liikumise kohta informatsioon avalikustatud lisas 6.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14817325	PLR28 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	0
14068378	Sinilille Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	23	23
16124603	Kevestom Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Muud muutused	31.12.2023
PLR28 OÜ	304 356	-304 356	0
Sinilille Kodu OÜ	2 023 006	-941	2 022 065
Kevestom Projekt OÜ	35 831	-35 831	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 363 193	-341 128	2 022 065

2023. aastal soetati sidusettevõttes PLR28 OÜ juurde osalusest ning aastalõpuga omas kontsern üle 50% osalust ning kajastatakse 31.12.2023 seisuga tütarettevõtteks. Osaluste liikumise kohta informatsioon avalikustatud lisas 5.

Lisa 7 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenud	5 670 287	1 774 997	3 725 065	170 225	8%-15%	EUR	2024-2030	
Laenuõuded	5 670 287	1 774 997	3 725 065	170 225				2

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenud	7 222 714	1 398 949	5 821 445	2 320	3,5%-15%	EUR	2024-2030	
Laenuõuded	7 222 714	1 398 949	5 821 445	2 320				2

Seotud osapooltele antud laenud on summas 5 004 727 eurot (31.12.2022: 6 208 786 eurot). Täiendav informatsioon seotud osapooltega on avalikustatud lisas 19.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	49 720 861
Ostud ja parendused	4 224 829
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-302 625
31.12.2022	53 643 065
Ostud ja parendused	2 188 167
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 954 760
Müügid	-3 500 000
Ümberliigitamised	-37 924 805
31.12.2023	12 451 667

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 084 052	1 168 314
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-306 922	-309 288
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 500 000	0

Seisuga 31.12.2023 omas kontsern kinnisvarainvesteeringuid Tallinnas Nõmme linnaosa Käokõrva tn 5 ja Kalda tn 5, 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 ja Saue vallas, Alliku külas, Pilliroo tn 28c (31.12.2022: 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, Tallinnas, Nõmme linnaosas Käokõrva tn 5 ja Kalda tn 5 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).

Kinnisvarainvesteeringutest ümberliigitamised varudeks on täpsem info lisas 3.

Rahavoogu teenivat kinnisvarainvesteeringut on hinnatud õiglasesse väärtusesse juhtkonna eksperdi poolt kasutades diskonteeritud rahavoogude mudelit. Olulise sisendina kasutati turutingumustele vastavat rendimäära ning juhtkonna hinnanguna tootlusmäära 9% (2022:9%).

Ülejäanud kinnisvaraarenduste puhul on kasutatud väliseid eksperte (Colliers International Advisors, Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ, 1Partner Advisory OÜ) ning võrdlusmeetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused muudes ärituludes on summas 866 037 eurot (lisa 14) (31.12.2022: 3 141 182 eurot) ning muudes ärikuludes summas 2 820 798 eurot (31.12.2022: 3 089 411 eurot).

Hüpoteegid on seatud LHV Pank AS ja Bigbank AS kasuks kokku summas 8 498 000 eurot (2022:48 259 000 eurot), täiendav info lisas 9.

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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	4 895 935	4 895 935			8%-11%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	4 895 935	4 895 935					
Lühiajalised võlakirjad							
Võlakirjad	3 879 390	3 879 390			7,5%	EUR	2024
Lühiajalised võlakirjad kokku	3 879 390	3 879 390					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	66 116 810	51 953 237	14 163 573	0	4%-10%+ 6 kuu euribor	EUR	2025-2028
Muud laenud	2 480 200	0	2 480 200	0	8%	EUR	2025-2026
Pikaajalised laenud kokku	68 597 010	51 953 237	16 643 773	0			
Laenukohustised kokku	77 372 335	60 728 562	16 643 773	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	3 045 935	3 045 935			8%-10%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	3 045 935	3 045 935					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	47 049 519	3 707 396	43 342 123	0	4%-9%+ 6 kuu euribor	EUR	2023-2025
Muud laenud	4 145 554	0	4 145 554	0	3.5%-5%	EUR	2024-2026
Pikaajalised laenud kokku	51 195 073	3 707 396	47 487 677	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	3 759 371	0	3 759 371	0	7,5%	EUR	2024
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 759 371	0	3 759 371	0			
Laenukohustised kokku	58 000 379	6 753 331	51 247 048	0			

Finantseerimisasutuste kasuks on seatud hüpoteek 96 625 000 eurot (31.12.2022: 89 859 000 eurot), tagatiseks toodud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 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 31.12.2023 on 26 301 eurot (31.12.2022: 26 301 eurot).

Täiendav informatsioon seotud osapooltega on avalikustatud lisas 19.

31.12.2023 seisuga on lühiajalised laenukohustised summas 60 728 562 eurot, millest 2024. aastal laenulepingute pikendamise tulemusel muutusid pikaajalisteks laenuks 50 854 430 eurot. Täiendavalt sisaldas 31.12.2023 lühiajaliste laenukohustiste saldo aruandekuupäeva järgselt tasutud ehituse pangalaene, millest aruande esitamise hetkeks on korterite müügi järgselt tasutud 19 213 936 eurot. Aruande kuupäeva järgselt toimunud laenulepingute muudatused on kirjeldatud lisas 20.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 314 815	4 314 815	0	
Võlad töövõtjatele	33 600	33 600	0	
Maksuvõlad	794 392	794 392	0	4
Muud võlad	3 908 821	3 898 821	10 000	
Intressivõlad	633 128	633 128	0	
Muud viitvõlad	3 275 693	3 265 693	10 000	
Saadud ettemaksed	5 495 713	5 495 713	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 547 341	14 537 341	10 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 188 399	3 188 399	0	
Võlad töövõtjatele	26 488	26 488	0	
Võlad seotud osapooltele	6 284	6 284	0	19
Maksuvõlad	265 848	265 848	0	4
Muud võlad	2 553 388	2 530 246	23 142	
Intressivõlad	340 248	340 248	0	
Muud viitvõlad	2 213 140	2 189 998	23 142	
Saadud ettemaksed	3 880 048	3 880 048	0	
Muud saadud ettemaksed	3 880 048	3 880 048	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 920 455	9 897 313	23 142	

Intressivõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 249 074 eurot (31.12.2022: 86 237 eurot).

Muud viitvõlad sisaldavad:

- rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid summas 10 000 eurot (31.12.2022: 23 142 eurot), mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes.
- lepingulised kohustused summas 3 006 363 eurot (31.12.2022: 2 031 666 eurot), mis kuuluvad tasumisele 2024. aastal.

Saadud ettemaksed sisaldab P137 OÜ võlaõiguslike lepingute ettemakseid summas 5 387 790 eurot (31.12.2022: 3 770 774 eurot).

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 456 630	19 143 867
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 864 158	4 785 967
Kokku tingimuslikud kohustised	14 320 788	23 929 834

Aruandeaastal oli välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 843 706 eurot (2022: 2 063 772 eurot). Dividendide välja maksmisega kaasnes tulumaksu kulu summas 137 347 eurot (2022: 407 577 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2 500	2 500

Kontserni emaettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 koosneb 2 500 lihtosast nimiväärtusega 1 euro.

2023. aastal on kontserni emaettevõtte omanikele dividende makstud kokku summas 843 706 eurot (2022: 2 063 772 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 789 861	7 902 918	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 789 861	7 902 918	
Kokku müügitulu	1 789 861	7 902 918	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Projektide juhtimine ja konsultatsioonid	0	407 829	
Renditulu	1 084 052	1 168 314	8
Korterite ja kruntide müük	0	6 325 404	
Muud müügiks ostetud kaubad	705 809	1 371	
Kokku müügitulu	1 789 861	7 902 918	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	866 038	3 141 182	8
Kasum valuutakursi muutustest	6	51	
Trahvid, viivised ja hüvitised	77 579	25 471	
Muud	2 054	0	
Kokku muud äritulud	945 677	3 166 704	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	-2 691 529	3
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-629 226	0	
Müüdud korterite ja kruntide soetusmaksumus	0	-5 820 708	
Muud	-470 323	-282 542	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 099 549	-8 794 779	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
IT kulud	-14 389	-14 853
Kindlustus	-28 475	-7 990
Juriidilised ja auditi kulud	-119 309	-123 827
Väheväärtuslike rendilepingute kulu ja kommunaalkulud	-235 787	-240 207
Turunduskulud	-182 254	-100 745
Muud tegevuskulud	-660 895	-397 876
Muud sisseostetud teenused	-7 500	-609
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 248 609	-886 107

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-423 996	-476 217
Sotsiaalmaksud	-143 026	-161 025
Kokku tööjõukulud	-567 022	-637 242
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	10
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu võlakirjadelt	-419 950	-407 987
Intressikulu laenudelt	-6 136 975	-2 929 793
Kokku intressikulud	-6 556 925	-3 337 780

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	24 566	34 634	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 573 289	2 062 039	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 597 855	2 096 673	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	248 909	92 389	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	165	113	
Kokku võlad ja ettemaksed	249 074	92 502	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	224 910	310 094	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 570 380	4 488 110	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 795 290	4 798 204	

Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	2 479 800	4 145 154	9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400	400	
Kokku laenukohustised	2 480 200	4 145 554	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	591 711	0	281 617	310 094	11 011	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 832 584	1 700 324	634 216	5 898 692	282 258	
Kokku antud laenud	5 424 295	1 700 324	915 833	6 208 786	293 269	7

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	310 094	130 418	215 602	224 910	18 338	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 898 692	1 284 985	2 403 860	4 779 817	492 216	
Kokku antud laenud	6 208 786	1 415 403	2 619 462	5 004 727	510 554	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	2 798 586	8 468 424	7 121 856	4 145 154	78 828	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400	0	0	400	20	
Kokku laenukohustised	2 798 986	8 468 424	7 121 856	4 145 554	78 848	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	4 145 154	941 138	2 606 493	2 479 800	201 511	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400	0	0	400	32	
Kokku laenukohustised	4 145 554	941 138	2 606 493	2 480 200	201 543	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	371 520	113 346	575 663	37 346
Kokku müüdud	371 520	113 346	575 663	37 346

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	23 940	23 940

2023. aastal ostis Triple Net Capital OÜ 55% ettevõtte osakuid ning 2022. aastal kajastatud tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate ning sidusettevõtjate nõuded ja kohustused on 2023. aastal kajastatud emaettevõtja ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate all. Triple Net Capital OÜ tütar- ja sidusettevõtete algsaldod 31.12.2022 seisuga on jaotatud läbi veergude "saadud laenu" ja "saadud laenu tagasimaksed" õigetele seotud osapoolte ridadele.

Antud ja saadud laenudel on arvestatud intress 3,5%-8% (2022. aastal 3,5%) ning laenu tagasimakse tähtajad on 2025.-2030. aasta lõpp.

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande esitamise seisuga on kontsern pikendanud lühiajalisi laenukohustusi summas 50 854 430 eurot kuni 2025. - 2026. aastani, millest on tagastatud 4 904 600 eurot. Täiendavalt sisaldas 31.12.2023 lühiajaliste laenukohustiste saldo ehituse pangalaene, millest aruande esitamise hetkeks on suurem osa eelmüügis müügitehinguid asjaõiguslepingu näol vormistatud ja osaliselt pikaajalist laenu summas 19 213 936 eurot tagastatud.

2024. aasta septembrikuus müüdi kinnistu Tallinnas, Nõmme linnaosas Kääkõrva tn 1 // 2 // 3 // 4 // 5 // 6 // 7 // 8 // 9 // 10 // 11 // 12 ja Kalda tn 5 ning tagastati lühiajalist laenu finantseerimisasutusele.

2024. aasta detsembrikuus saadi ehitusluba arendusprojektile Vektor, mis on Eesti esimene LEED GOLD kortermaja projekt.

Bilansipäevajärgselt lunastas kontsern osaliselt 30 000 võlakirja.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	86 287	1 356 408
Nõuded ja ettemaksed	3 126 419	2 605 013
Varud	10 330	10 330
Kokku käibevarad	3 223 036	3 971 751
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	70 361 147	69 480 601
Finantsinvesteeringud	49 999	49 999
Nõuded ja ettemaksed	14 656 677	12 317 368
Materiaalsed põhivarad	39 805	46 830
Kokku põhivarad	85 107 628	81 894 798
Kokku varad	88 330 664	85 866 549
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 479 390	350 000
Võlad ja ettemaksed	3 637 172	355 734
Kokku lühiajalised kohustised	8 116 562	705 734
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 780 577	6 941 909
Kokku pikaajalised kohustised	5 780 577	6 941 909
Kokku kohustised	13 897 139	7 647 643
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 372 700	48 357 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 941 675	29 859 403
Kokku omakapital	74 433 525	78 218 906
Kokku kohustised ja omakapital	88 330 664	85 866 549

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	266 667	4 648 829
Muud äritulud	0	315 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-2 950 000
Mitmesugused tegevuskulud	-838 660	-508 549
Tööjõukulud	-567 022	-637 242
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 424	-16 623
Muud ärikulud	-20 916	-54 718
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 178 355	796 697
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 403 202	18 057 877
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	318 510	11 618 304
Intressitulud	1 178 318	300 373
Intressikulud	-721 065	-521 171
Muud finantstulud ja -kulud	1 466	14 900
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 804 328	30 266 980
Tulumaks	-137 347	-407 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 941 675	29 859 403

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 178 355	796 697
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18 424	16 623
Kokku korrigeerimised	18 424	16 623
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	685 257	319 922
Varude muutus	0	-10 330
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	215 656	-316 937
Laekunud intressid	28 527	40 888
Makstud ettevõtte tulumaks	-137 347	-407 577
Muud rahavood äritegevusest	0	-11 000
Kokku rahavood äritegevusest	-367 838	428 286
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-11 398	-7 044
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-302 000	-1 251 823
Laekunud tütarettevõtjate müügist	525 000	7 275 342
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-232 500	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-49 999
Antud laenud	-5 086 588	-7 761 761
Antud laenude tagasimaksed	2 911 170	2 314 157
Laekunud dividendid	0	315 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	260 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 196 316	1 093 872
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 666 783	3 299 855
Saadud laenude tagasimaksed	-3 973 125	-1 112 795
Makstud intressid	-555 920	-492 392
Makstud dividendid	-843 705	-2 063 772
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 294 033	-369 104
Kokku rahavood	-1 270 121	1 153 054
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 356 408	203 354
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 270 121	1 153 054
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	86 287	1 356 408

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	50 420 775	50 423 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	29 859 403	29 859 403
Väljakuulutatud dividendid	0	-2 063 772	-2 063 772
31.12.2022	2 500	78 216 406	78 218 906
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-69 480 601	-69 480 601
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	15 194 029	15 194 029
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 500	23 929 834	23 932 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2 941 675	-2 941 675
Väljakuulutatud dividendid	0	-843 706	-843 706
31.12.2023	2 500	74 431 025	74 433 525
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-70 361 147	-70 361 147
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	10 250 910	10 250 910
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	2 500	14 320 788	14 323 288

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

Lisa 25 Tegevuse jätkuvus

Juhatuse hinnangul on kontsern jätkuvalt tegutsev. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõttest lähtudes, tulenevalt juhatuse hinnangust, et kontsern on suuteline ettenähtavas tulevikus, st vähemalt 12 kuu jooksul aruande

kinnitamise kuupäevast, oma tegevust jätkama ning kohustusi tasuma.

Juhatus juhib tähelepanu järgnevatele asjaoludele:

- kontserni teenis 2023. aastal puhaskahjumi summas - 9 332 370 eurot ning millest tulenevalt olid kontserni rahavood 2023. aastal negatiivsed.

- Kontserni lühiajalised kohustused seisuga 31.12.2023 on kokku summas 75 265 903 eurot ning käibevarasid kokku 99 846 192 eurot, millest varud moodustavad 95 180 826 eurot. Varude saldost suure osa moodustavad kinnisvara arendused, mida võib olla keeruline realiseerida. Varude maht on suurenenud peamiselt kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimisest.

- Kontsern on toetunud lühi- ja pikaajalistele laenudele pikaajaliste varade finantseerimiseks. Kontserni lühiajalistest kohustustest moodustab olulise osa 2024. aasta kolmandas kvartalis aeguvad laenud, mis aruande esitamise ajaks on pikendatud 2026. aastani. Täiendavalt on tagastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 4 904 600 eurot ning ehituse pangalaenu summas 19 213 936 eurot.

Ülalkirjeldatud finantsseisund koos ebakindlusega finantseerimise pikendamise võimaluse osas tulevastel perioodidel ja järelejäänud varude müügitempo viitavad asjaolule, et eksisteerib oluline ebakindlus sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana ning et seetõttu ei pruugi kontsern suuta realiseerida oma varasid ja täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus.

Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks 2025. aastal ja ka edaspidi kavatseb juhtkond aeguvaid pangalaene refinantseerida ja on asunud selleks ettevalmistusi tegema. Pangalaenu on võetud kinnisvara tagatisel. Pangalaenu tagatiseks olevate kinnistute õiglasest väärtusest ja turusituatsioonist lähtudes ei ole arvata, et laenulepingute pikendamisel võiks tekkida takistusi.

Juhul kui majanduskeskkond peaks oluliselt halvenema, võib kontsernil tekkida vajadus tegevuse jätkuvuse tagamiseks likviidsust tugevdada investoritelt saadavate täiendavate investeeringutega ja varade müügiga.

Juhtkond nendib, et majanduslanguse ulatuse ja kestuse osas eksisteerib märkimisväärne ebakindlus. Selle täpsemat mõju klientide nõudlusele on keeruline hinnata. Juhatus võttis arvesse finantsprognoose, sealhulgas negatiivseid prognoose järgmise 12 kuu kohta alates käesoleva majandusaasta aruande kinnitamise kuupäevast. Prognoosid toetavad majandusaasta aruande koostamist tegevuse jätkuvuse põhimõttel.

Aruande valmimise kuupäeva seisuga on grupi emaettevõttel pooleli ka kohtuvaidlus, kus vastaspool on esitanud ettevõtte vastu garantiinõude ja taotleb selle alusel kohtu kaudu pankrotimenetlust. Meie hinnangul on nõue põhjendamata ja vastavalt sõlmitud lepingutele allub arbitraazikohtu menetlusele. Emaettevõtte on sama vaidluse osas teinud avalduse Eesti Kaubandus -ja Tööstuskoja arbitraazikohtusse nimetatud asja menetluseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2025

Triple Net Capital OÜ (registrikood: 14005805) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEITI RIISBERG	Juhatuse liige	31.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

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 2023 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 2023;
- 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 Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 25, millest nähtub, et kontsernil oli 31. detsembril 2023 lõppenud aastal puhaskahjum summas -9 332 370 eurot, kontserni rahavood 2023. aastal olid negatiivsed ning kontsernil on märkimisväärses summas lühiajalisi kohustisi. Nagu lisas 25 märgitud, annavad need sündmused või tingimused koos lisas 25 toodud muude asjaoludega märku olulise ebakindluse esinemisest, mis võib tekitada märkimisväärsed kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

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, sealhulgas tegevusaruannet.

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

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

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja

· tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. 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 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, vääresitiste 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 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
Tatari 1, 10116 Tallinn

31. märts 2025
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Triple Net Capital OÜ (registrikood: 14005805) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	31.03.2025
Rando Rand	Vandeaudiitor	31.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 948 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 627 620
Kokku	14 320 788
Jaotamine	
Dividendideks	1 600 000
Kokku	1 600 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 948 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 627 620
Kokku	14 320 788
Jaotamine	
Dividendideks	1 600 000
Kokku	1 600 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	266667	100.00%	Jah