

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: osaühing Triiman

registrikood: 11308600

tänavatalu nimi, Männiku tee 104
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 11216

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6755 440

faks: +372 6755 443

e-posti aadress: toomas@triiman.ee

veebilehe aadress: www.triiman.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 18 Turustuskulud	19
Lisa 19 Üldhalduskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	19
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2008.a. sai valmis uus ärihoone Männiku tee 104, mis ühendati Autra OÜ-le kuuluva hoonega samal kinnistul. Triiman OÜ on Männiku tee 104 kinnistul oleva omavahel ühendatud kaksikhoone haldaja. 2008.a. valminud hoone osa on kahe soklikorrusega ja kolme põhikorrusega, kasutusluba anti 07. juulil 2008.a. OÜ Autra-le kuuluva vanema osa pind on 1062 ruutmeetrit, uuel osal 4545 ruutmeetrit. Üüripind vastavalt 759/4048 ruutmeetrit.

Triiman OÜ tegeleb matkautode ostu ja müügiga, samas ka rendiga välismaal.

Triiman OÜ on ametlik esindaja ja maaletooja Kentucky Camp ja Blue Camp matkautodele.

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal moodustas Triiman OÜ müügitulu 4,8 mln krooni. Müügitulust moodustas enamuse 4,76 mln renditulu.

Triiman OÜ brutokasumiks kujunes 2,0 mln krooni. Üldhalduskulud olid 0,36 mln krooni ja turustuskulud 0,25 mln krooni. Ettevõtte 2010. aasta põhivarade kulum moodustas 1,4 mln krooni.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pikaajalise laenu intressimäär on seotud EUROBIIRiga. Analüütikute hinnangul on lähiaastatel oodata intressimäärade tõusu, mis avaldab olulist mõju ettevõtte intressikuludele.

Personal

Triiman OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 4 (neli) töötajat. 2010. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 525 tuhat krooni. Juhatuse liikmele eraldi tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu (tuh kr)	4 787	5 455
Tulu kasv %	-12,25	-61,15
Brutokasumi määr %	42,17	58,30
Puhaskasum (tuh kr)	-1 244	-105
Kasumi kasv %	-	-106,11
Puhasrentaablus %	-21,06	-1,93
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	0,10
ROA %	-2,11	-0,18

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100
- Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 100

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	530 087	258 053	2
Nõuded ja ettemaksed	577 372	397 301	3
Kokku käibevara	1 107 459	655 354	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	57 687 427	58 941 223	6
Materiaalne põhivara	205 534	402 856	7
Kokku põhivara	57 892 961	59 344 079	
Kokku varad	59 000 420	59 999 433	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 748 170	3 025 784	9
Võlad ja ettemaksed	3 329 983	3 259 097	10
Kokku lühiajalised kohustused	7 078 153	6 284 881	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	50 175 432	50 762 024	9
Võlad ja ettemaksed	1 251 475	1 213 025	12
Kokku pikaajalised kohustused	51 426 907	51 975 049	
Kokku kohustused	58 505 060	58 259 930	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	14
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 695 503	1 800 988	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 244 143	-105 485	
Kokku omakapital	495 360	1 739 503	
Kokku kohustused ja omakapital	59 000 420	59 999 433	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 786 522	5 454 943	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 768 142	-2 274 906	17
Brutokasum (-kahjum)	2 018 380	3 180 037	
Turustuskulud	-248 240	-315 958	18
Üldhalduskulud	-362 391	-267 208	19
Muud äritulud	54 914	2 200	16
Muud ärikulud	-322 014	-235 218	21
Ärikasum (-kahjum)	1 140 649	2 363 853	
Finantstulud ja -kulud	-2 384 792	-2 469 338	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 244 143	-105 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 244 143	-105 485	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 140 649	2 363 853	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 463 118	1 367 508	17
Kokku korrigeerimised	1 463 118	1 367 508	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-117 071	32 403	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	72 148	440 529	
Makstud intressid	-2 384 871	-2 486 274	22
Kokku rahavood äritegevusest	173 973	1 718 019	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 000	-227 667	
Antud laenud	-63 000	0	3
Laekunud intressid	79	16 936	22
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-74 921	-210 731	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	519 966	485 954	
Saadud laenude tagasimaksed	-385 433	-1 738 708	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	38 449	2 159	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	172 982	-1 250 595	
Kokku rahavood	272 034	256 693	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	258 053	1 360	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	272 034	256 693	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	530 087	258 053	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	1 800 988	1 844 988
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-105 485	-105 485
31.12.2009	40 000	4 000	1 695 503	1 739 503
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 244 143	-1 244 143
31.12.2010	40 000	4 000	451 360	495 360

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triiman OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hearaamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonnapoolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud all järgnevates arvestus põhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus edemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastukajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansist algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-10% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muudmittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooni normid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	50
Tootmiseseadmed	10
Muud masinad ja seadmed	4
Muu inventar ja IT seadmed	3

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsummanüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenditingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on

vara eeldatavkasulik tööga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevadrentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendile andja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid egakohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2009 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	530 087	258 053
Kokku raha	530 087	258 053

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	506 535	380 575	4
Ostjatelt laekumata arved	567 815	380 575	4
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-61 280	0	4
Muud nõuded	63 044	0	
Laenu nõuded	63 000	0	
Intressinõuded	44	0	
Ettemaksed	7 793	16 726	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	577 372	397 301	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	567 815	380 575
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-61 280	0
Kokku nõuded ostjate vastu	506 535	380 575

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 101	0	15 062
Käibemaks	0	248 950	0	403 192
Üksikisiku tulumaks	0	19 747	0	31 846
Sotsiaalmaks	0	54 349	0	67 439
Kohustuslik kogumispension	0	214		0
Töötuskindlustusmaksed	0	4 061	0	4 385
Intress	0	62 679		
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad			0	56 661
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	391 101	0	578 585

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
01.01.2009		
Soetusmaksumus	60 612 000	60 612 000
Akumuleeritud kulum	-416 981	-416 981
Jääkmaksumus	60 195 019	60 195 019
Amortisatsioonikulu	-1 253 796	-1 253 796
31.12.2009		
Soetusmaksumus	60 612 000	60 612 000
Akumuleeritud kulum	-1 670 777	-1 670 777
Jääkmaksumus	58 941 223	58 941 223
Amortisatsioonikulu	-1 253 796	-1 253 796
31.12.2010		
Soetusmaksumus	60 612 000	60 612 000
Akumuleeritud kulum	-2 924 573	-2 924 573
Jääkmaksumus	57 687 427	57 687 427

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 044 566	5 365 798
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	582 068	1 664 391

* Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on saldeeritud (kommunaalkulud).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	314 497	80 580	395 077
Akumuleeritud kulum	-104 832	-1 343	-106 175
Jääkmaksumus	209 665	79 237	288 902
Ostud ja parendused	227 666	0	227 666
Amortisatsioonikulu	-97 596	-16 116	-113 712
31.12.2009			
Soetusmaksumus	542 163	80 580	622 743
Akumuleeritud kulum	-202 428	-17 459	-219 887
Jääkmaksumus	339 735	63 121	402 856
Ostud ja parendused	0	12 000	12 000
Amortisatsioonikulu	-192 456	-16 866	-209 322
31.12.2010			
Soetusmaksumus	542 163	92 580	634 743
Akumuleeritud kulum	-394 884	-34 325	-429 209
Jääkmaksumus	147 279	58 255	205 534

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	24 000	24 000
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	24 000	24 000
1-5 aasta jooksul	120 000	120 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Masinad ja seadmed	52 417	131 041
Kokku	52 417	131 041

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen Jüri Triisalt	100 000	100 000	0	0	0%	EEK	31.12.2011
Lühiajaline laen Autra OÜ	150 000	150 000	0	0	5%	EEK	31.12.2011
Lühiajaline pangalaen	2 304 995	2 304 995	0	0	3,7%	EUR	31.07.2011
Lühiajaline laen omanikult	340 541	340 541	0	0	0%	EEK	31.12.2011
Lühiajaline kohustus Autra Racing	14 000	14 000	0	0	0%	EEK	31.12.2011
Lühiajaline kohustus Autra OÜ	298 826	298 826	0	0	0%	EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	3 208 362	3 208 362					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Autra OÜ	3 700 000	0	3 700 000	0	%5	EEK	31.07.2018
Pikaajalised pangalaenud	47 015 240	539 808	46 475 432	0	4,4%	EUR	01.01.2014
Pikaajalised laenud kokku	50 715 240	539 808	50 175 432	0			
Laenukohustused kokku	53 923 602	3 748 170	50 175 432	0			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen Jüri Triisalt	100 000	100 000	0	0	0%	EEK	31.12.2010
Lühiajaline laen Autra OÜ-st	150 000	150 000	0	0	5%	EEK	31.12.2010
Lühiajaline pangalaen	2 360 071	2 360 071	0	0	3,7%	EEK	31.07.2011
Lühiajaline laen omanikult	51 251	51 251	0	0	0%	EEK	31.12.2010
Lühiajaline kohustus Autra OÜ	124 126	124 126	0	0	0%	EEK	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	2 785 448	2 785 448	0	0			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Autra OÜ-st	3 700 000	0	3 700 000	0	5%	EEK	31.07.2018
Pikaajalised pangalaenud	47 302 360	240 336	47 062 024	0	4,4%	EUR	01.01.2014
Pikaajalised laenud kokku	51 002 360	240 336	50 762 024	0			
Laenukohustused kokku	53 787 808	3 025 784	50 762 024	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	57 687 427	57 687 427
31.12.2009	58 941 223	58 941 223

* Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 13.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 863 057	1 755 490	
Võlad töövõtjatele	56 966	64 345	11
Maksuvõlad	391 101	578 585	5
Muud võlad	1 011 842	860 677	
Intressivõlad	1 009 142	820 720	12
Muud viitvõlad	2 700	39 957	12
Saadud ettemaksed	7 017	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 329 983	3 259 097	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad töövõtjatele	38 591	36 569
Puhkusereserv	18 375	27 776
Kokku võlad töövõtjatele	56 966	64 345

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 009 142	1 009 142	0	
Muud viitvõlad	2 700	2 700	0	
Muud võlad	1 251 475	0	1 251 475	
Kokku muud võlad	2 263 317	1 011 842	1 251 475	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	820 720	820 720	0	0
Muud viitvõlad	39 957	39 957	0	0
Muud võlad	1 213 025	0	1 213 025	0
Kokku muud võlad	2 073 702	860 677	1 213 025	0

Muud võlad all kajastub kinnisvara rentijate tagatisraha summas 339 tuhat krooni ja hankijatele pikajaline võlakohustus summas 912 tuhat krooni.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (kroonides)

Triiman OÜ on seadnud, peale asjaõiguslepingu sõlmimist, mõttelisele osale kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, I jrk hüpoteegi hoonestusõigusele summas 71 200 000 krooni.

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud järgmised tagatised:

1. Pant. Pantijaks on OÜ Autra registrikoodiga 10028979. Pandi summa ja järjekoh: I jrk hüpoteek summas 2 500 000.-EEK, II jrk hüpoteek summas 5 200 000.-EEK, III jrk hüpoteek summas 63 500 000.-EEK ja IV jrk hüpoteek summas 7 550 000.-EEK. Pandi ese: 4993/24700 suurune mõtteline osa kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, Harjumaa.
 2. Pant. Pantijaks on Jüri Triisa (isikukood 34709270377). Pandi summa ja järjekoh: I jrk hüpoteek summas 660 000.-EEK, II jrk hüpoteek summas 700 000.-EEK ja III jrk hüpoteek summas 3 140 000.-EEK. Pandi ese: kinnistu asukohaga Pinu 9, Tallinn, Harjumaa.
 3. Garantii. Garantii andjaks on OÜ Autra. Garantiilep. 2008028406,22.10.2008.a., garantii ulatus 175 757.-EUR.
- Panditud vara bilansiline maksumus on 60 195 019 krooni.

2009. aastal kehtisid samad andmed.

Lisa 14 Osakapital (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
2010. aastal pole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende. Dividendide mitte maksmisega ei kaasnenud tulumaksukulu. Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2010 moodustas 451 360 krooni Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2011 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (94 786 krooni) (kuni 31. detsember 2009 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summal. 2009. aastal pole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende. Dividendide mitte maksmisega ei kaasnenud tulumaksukulu. Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2009 moodustas 1 695 503 krooni Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (356 056 krooni) (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summal.		

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 786 522	5 390 479
Soome	0	64 464
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 786 522	5 454 943
Kokku müügitulu	4 786 522	5 454 943
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ehitustööde korraldamine	0	0
96099 Teenuste müük	0	681
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 762 522	5 365 798
77111 Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	24 000	24 000
45191 Muude mootorsõidukite müük	0	64 464
Kokku müügitulu	4 786 522	5 454 943

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud	54 914	2 200
Kokku muud äritulud	54 914	2 200

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	64 407
Tööjõukulud	217 034	243 185
Amortisatsioonikulu	1 463 118	1 367 508
Muud	1 087 990	599 806
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 768 142	2 274 906

Lisa 18 Turustuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Transpordikulud	96 511	108 844
Mitmesugused bürookulud	8 689	17 040
Lähetuskulud	0	29 196
Koolituskulud	1 500	1 800
Muud	141 540	159 078
Kokku turustuskulud	248 240	315 958

Lisa 19 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	8 259	17 040
Tööjõukulud	307 751	248 758
Muud	46 381	1 410
Kokku üldhalduskulud	362 391	267 208

Lisa 20 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	386 085	365 892
Sotsiaalmaksud	138 700	126 051
Kokku tööjõukulud	524 785	491 943
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	4

Lisa 21 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	138 988	94 751
Muud	183 026	140 467
Kokku muud ärikulud	322 014	235 218

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	79	16 936
Intressitulu hoiustelt	79	0
Intressikulud	-2 384 871	-2 486 274
Intressikulu laenudelt	-2 384 871	-2 486 274
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 384 792	-2 469 338

Lisa 23 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 897	5 805 697	51 390	5 376 815

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	336 180	520 448	628 426	751 883

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TRIISA	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Triiman osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Triiman raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Osaühing Triiman bilansis on seisuga 31. detsember 2010 kajastatud kinnisvarainvesteering bilansilises maksumuses 57 687 tuh. krooni. Auditi käigus ei saanud me piisavat informatsiooni nimetatud kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse kohta, mistõttu kinnisvarainvesteeringu kaetav väärtus võib olla madalam tema bilansilisest maksumusest. Raamatupidamise aastaaruandes ei kajastu nimetatud ebakindlusega seotud võimalikud parandused.

Osaühing Triiman bilansis on seisuga 31. detsember 2010 kajastatud laenukohustused AS-le SEB Pank kogusummas 49 320 tuh. krooni, millest pikaajalised laenukohustused moodustavad 46 475 tuh. krooni. Kuna osaühingu Triiman finantsnäitajad seisuga 31. detsember 2010 ei vasta AS-ga SEB Pank sõlmitud laenulepingute finantstingimustele, on AS-l SEB Pank finantstingimuste rikkumise korral õigus laen koheselt tagasi kutsuda. Nimetatud asjaolu tõttu võib tegemist olla lühiajalise kohustusega.

Osaühing Triiman bilansis seisuga 31. detsember 2010 ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 5 971 tuh. krooni, mistõttu võivad tekkida makseraskused lühiajaliste kohustuste täitmisel. Osaühing Triiman maksevõime sõltub lühiajaliste kohustuste refinantseerimisest pikaajaliseks ja/või osaühing Triiman võimest teenida järgmisel aruandeaastal kasumit.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt osaühing Triiman finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

30. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 695 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 244 143
Kokku	451 360
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 244 143
Kokku	-1 244 143

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 695 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 244 143
Kokku	451 360
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 244 143
Kokku	-1 244 143

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4762522	99.50%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	24000	0.50%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Triisa	38211120359	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6755440
Telefon	+372 5047492
Faks	+372 6755443
Faks	+372 6586698
E-posti aadress	toomas.triisa@gmail.com
Veebilehe aadress	www.triiman.ee