

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: TRISTANIA OÜ

registrikood: 10859663

tänava/talu nimi, Nafta 1  
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postisihtnumber: 10152

telefon: +372 6623604

e-posti aadress: annenkov@rozamira.ru

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                | 4  |
| 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                 | 11 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 12 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                 | 13 |
| Lisa 7 Laenukohustused                      | 14 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 15 |
| Lisa 9 Võlad töövõtjatele                   | 15 |
| Lisa 10 Muud võlad                          | 15 |
| Lisa 11 Osakapital                          | 15 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 16 |
| Lisa 13 Muud äritulud                       | 16 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 16 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud           | 16 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                         | 17 |
| Lisa 17 Muud ärikulud                       | 17 |
| Lisa 18 Finantstulud ja -kulud              | 17 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                    | 17 |
| Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva       | 18 |
| Lisa 21 Täiendav lisa 1                     | 19 |



## Tegevusaruanne

TRISTANIA OÜ põhitegevuseks 2010.a. majandusaastal vastavalt EMTAK 2010 oli:

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus / kood 68201 / kasutades OÜ Scolary teenuseid ruumide üürile andmiseks allrendi korras.

2010.a. aruandeaastal edendati koostööd SRV Kinnisvara AS-ga:

- Jätkus reostuse likvideerimise II etapp, mis kestab detsembrini 2012.a.
- Jätkus maa-alade arendusprojekti elluviimine vastavalt koostatud maa-alade arendamise kontseptuaallahendusele.
- Detailplaneeringu eskiis on Tallinna Kesklinna Halduskogu poolt heaks kiidetud ja detailplaneeringu algatamise eelnõu korraldus on ettevalmistamisel.

### Tulud, kulud, kasum

2010.aastal moodustas TRISTANIA OÜ müügitulu põhitegevusest 60 000 krooni.

Muud äritulud moodustasid 136 182 388 Aruandeaasta ärikasumiks kujunes 132 654 093 krooni, puhaskasum kokku moodustus 129 030 356 krooni.

Ärikulud kokku olid 3 588 295 krooni, millest kaubad, materjal, teenused moodustasid : 51 % ehk 1 820 742 krooni. Tööjõukulude osatähtsus koos sotsiaalmaksudega ärikuludest kokku moodustas 38,7 % ehk 1 389 468 krooni

Finatskuludeks kokku kujunes (-) 3 623 737 krooni.

Osanik on otsustanud suurendada osakapitali olemasoleva osa nimiväärtuse suurendamise teel 40 200 kroonini ülekursiga. Osanik on teinud pangakontole sissemakse summas 17 211 260 krooni, millest 100 krooni on osa nimiväärtuse suurendamise eest ja 17 211 160 on ülekurs.

Avaldus Äriregistrile vastavate muudatuste sisseviimiseks on esitatud.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- 2011.a. majandusaastal jätkub firmal tegevus samal põhitegevusalal : Enda või renditud kinnisvara üürile andmine EMTAK kood 68201.
- Jätkub maa-alade arendusprojekti elluviimine vastavalt koostatud maa-alade arendamise kontseptuaallahendusele ja paralleelselt jätkub detailplaneeringu kehtestamise protsess, mis peaks lõpule jõudma kevadel 2013.a.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

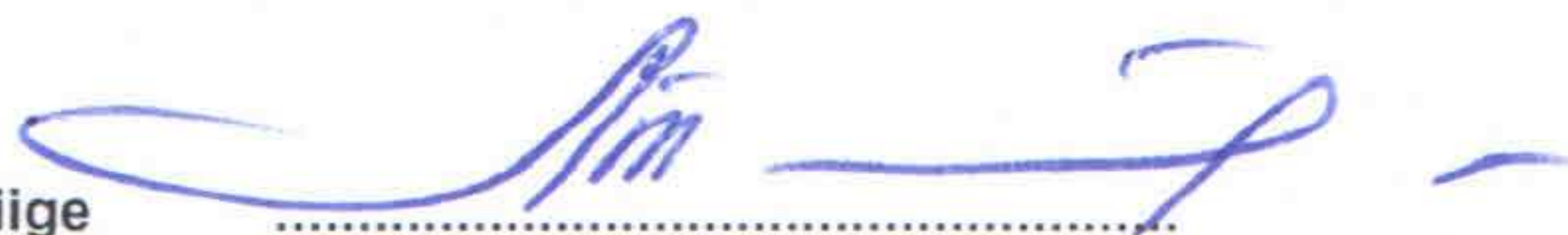
TRISTANIA OÜ tegevjuhtkond ( juhatus ) deklareerib oma vastutust 2010.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt TRISTANIA OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- TRISTANIA OÜ on jätkuvalt tegutsev .

28.06.2011.

Elena Kennedy

juhatuse liige



Aleksandrs Reznikovs

juhatuse liige



**Bilanss**

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010         | 31.12.2009         | 31.12.2008         | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Varad                                        |                    |                    |                    |         |
| Käibevara                                    |                    |                    |                    |         |
| Raha                                         | 15 777 120         | 3 765 249          | 7 649 539          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 522 360            | 1 587 883          | 1 183 623          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>16 299 480</b>  | <b>5 353 132</b>   | <b>8 833 162</b>   |         |
| Põhivara                                     |                    |                    |                    |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 234 699 000        | 0                  | 0                  | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 62 567 595         | 142 222 990        | 125 390 856        | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>297 266 595</b> | <b>142 222 990</b> | <b>125 390 856</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>313 566 075</b> | <b>147 576 122</b> | <b>134 224 018</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                    |                    |                    |         |
| Kohustused                                   |                    |                    |                    |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                    |                    |                    |         |
| Laenukohustused                              | 38 025 420         | 53 751 360         |                    | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 327 052          | 2 893 775          | 3 332 009          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>42 352 472</b>  | <b>56 645 135</b>  | <b>3 332 009</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                    |                    |                    |         |
| Laenukohustused                              | 100 459 633        | 66 418 633         | 105 620 545        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>100 459 633</b> | <b>66 418 633</b>  | <b>105 620 545</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>142 812 105</b> | <b>123 063 768</b> | <b>108 952 554</b> |         |
| Omakapital                                   |                    |                    |                    |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 100             | 40 100             | 40 100             | 11      |
| Registreerimata osakapital                   | 17 211 260         | 0                  |                    |         |
| Ülekurss                                     | 13 853 894         | 13 853 894         | 13 853 894         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 000              | 4 000              | 4 000              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 10 614 360         | 11 373 470         | 22 263 601         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 129 030 356        | -759 110           | -10 890 131        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>170 753 970</b> | <b>24 512 354</b>  | <b>25 271 464</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>313 566 075</b> | <b>147 576 122</b> | <b>134 224 018</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010               | 2009              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 60 000             | 1 408 500         | 12      |
| Muud äritulud                               | 136 182 388        | 0                 | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 820 742         | -1 597 409        | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -376 279           | -250 948          | 15      |
| Tööjõukulud                                 | -1 389 468         | -1 499 054        | 16      |
| Muud ärikulud                               | -1 806             | -72 222           | 17      |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>132 654 093</b> | <b>-2 011 133</b> |         |
|                                             |                    |                   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -3 623 737         | 1 252 023         | 18      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>129 030 356</b> | <b>-759 110</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>129 030 356</b> | <b>-759 110</b>   |         |



## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010                | 2009               | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                     |                    |          |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 132 654 093         | -2 011 133         |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                     |                    |          |
| Muud korrigeerimised                                     | -136 182 388        | 0                  |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-136 182 388</b> | <b>0</b>           |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 1 065 523           | -404 260           | 3        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -29 276             | 24 351             |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-2 492 048</b>   | <b>-2 391 042</b>  |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                     |                    |          |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -11 896 726         | -11 232 954        | 6        |
| Laekunud intressid                                       | 6 267               | 4 700              |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-11 890 459</b>  | <b>-11 228 254</b> |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                     |                    |          |
| Saadud laenud                                            | 34 041 000          | 15 736 250         | 7        |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -19 621 060         | 0                  | 7        |
| Makstud intressid                                        | -5 501 938          | -6 061 766         |          |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                 | 17 211 260          | 0                  |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>26 129 262</b>   | <b>9 674 484</b>   |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>11 746 755</b>   | <b>-3 944 812</b>  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>3 765 249</b>    | <b>7 649 539</b>   | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>11 746 755</b>   | <b>-3 944 812</b>  |          |
| Valuutakursside muutuste mõju                            | 265 116             | 60 522             |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>15 777 120</b>   | <b>3 765 249</b>   | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                            | Osakapital<br>nimiväärtuses | Registreerimata<br>osakapital | Ülekurs    | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) | Kokku       |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|
| <b>31.12.2008</b>                          | 40 100                      |                               | 13 853 894 | 4 000                        | 11 373 470                     | 25 271 464  |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum)          |                             |                               |            |                              | -759 110                       | -759 110    |
| <b>31.12.2009</b>                          | 40 100                      |                               | 13 853 894 | 4 000                        | 10 614 360                     | 24 512 354  |
|                                            |                             |                               |            |                              |                                |             |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum)          |                             |                               |            |                              | 129 030 356                    | 129 030 356 |
| Muutused muudest omanike<br>sissemaksetest |                             | 17 211 260                    |            |                              |                                | 17 211 260  |
| <b>31.12.2010</b>                          | 40 100                      | 17 211 260                    | 13 853 894 | 4 000                        | 139 644 716                    | 170 753 970 |

Tristania OÜ põhikirja kohaselt on osaühingu miinimumkapital 40.000 krooni ning maksimumkapital 160.000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 139 644 716 krooni (2009: 10614360). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbliku kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 29 325 390 krooni (2009: 2 229 016 ), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 110 319 326 krooni (2009: 8 385 344).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2011.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

TRISTANIA OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. TRISTANIA OÜ kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eesti hea raamatupidamistava kohaselt koostatud aruannetes rakendatavad arvestuspõhimõtted peavad olema vastavuses Raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Valdkondades, kus Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei täpsusta mingit konkreetset arvestuspõhimõtet, kuid see on reguleeritud mõnes IFRSi standardis, on soovitatav lähtuda vastavas IFRSi standardis kirjeldatud arvestuspõhimõttest.

Juhul, kui teatud spetsiifilistes valdkondades on arvestuspõhimõtted reguleerimata nii RT juhendite kui ka IFRSi poolt, kehtestab raamatupidamiskohustuslane endale ise sobivad arvestuspõhimõtted, lähtudes (IAS 8.10-12):

- (a) RT juhenditest ja IFRSi standarditest ja tõlgendustest, mis reguleerivad sarnaseid arvestusvaldkondi;
- (b) rahvusvahelisest praktikast antud valdkonnas; ja
- (c) vara, kohustuse, omakapitali, tulu ja kulu definitsioonidest.

Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kajastatakse üldjuhul tagasiulatuvalt, see tähendab nii, nagu oleks uus meetod kogu aeg kehtinud. Eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega. Üle-eelmisesse ja veel varasematesse perioodidesse ulatuva mõju võrra korrigeeritakse eelmise perioodi jaotamata kasumi algsaldot.

Vastavalt RTJ 5 laenukasutuse kulutused (intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Alates 01.01.2010 hakkas ettevõtte seni kasutatud laenuintresside kuludesse kandmise meetodi asemel kasutama laenukulutuste kapitaliseerimise meetodit, see tähendab, et materiaalse põhivara koosseisus oleva lõpetamata ehitise maksumusele lisatakse laenuintressid. Seega 2010. a. majandusaasta aruandes esitatud 2009. a. majandusaasta võrdlusandmeid - bilansis investeeringud materiaalsesse põhivarasse ja jaotamata kasum; kasumiaruandes finantstulud/kulud on korrigeeritud nii, nagu oleks alati kasutatud laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimise meetodit.

Üle-eelmisesse ja veel varasematesse aastatesse ulatuva mõju võrra on korrigeeritud omakapitali muutuste aruandes jaotamata kasumi saldod varaseima aruandes esitatud perioodi algbilansi seisuga (s.o. 1.01.2009 ehk 31.12.2008).

Korrigeerimise tulemusena erinevad 2010. a. majandusaasta aruandes esitatud 2009. a. võrdlusandmed 2009. a. aastaaruandes esitatud andmetest. Vastavad muutused on toodud välja aastaaruande lisas nr. 21 toodud tabelis.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused,

mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivata Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses (mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Alates 2010.a. kajastatakse "Maa" bilansireal "Kinnisvarainvesteeringud". Aruandeaastale eelnevatel perioodidel oli "Maa" materiaalse põhivara koosseisus.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 25 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 25 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina varudes ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad 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 seoses 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. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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

**Põhivara arvelevõtmise alampiir 25000**

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi     | Kasulik eluiga   |
|-------------------------|------------------|
| Ehitised ja rajatised   | 10 - 20          |
| Masinad ja seadmed      | 3 - 4            |
| Muu inventar ja seadmed | 2 - 3            |
| Maa                     | ei amortiseerita |

Alates 2010.a. kajastatakse "Maa" bilansireal "Kinnisvarainvesteeringud" õiglases väärtuses.

#### 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte poolse tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

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       | Lisa nr |
|-------------------|-------------------|------------------|---------|
| Sularaha kassas   | 39 650            | 39 650           | 2       |
| Arvelduskontod    | 15 737 470        | 3 725 599        | 2       |
| <b>Kokku raha</b> | <b>15 777 120</b> | <b>3 765 249</b> |         |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2010     | 31.12.2009       | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 12 000         | 4 800            |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 510 360        | 1 583 083        | 4       |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>522 360</b> | <b>1 587 883</b> |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010     |                | 31.12.2009       |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
|                                               | Ettemaks       | Maksuvõlg      | Ettemaks         | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 305 257        |                | 1 143 411        |                |
| Üksikisiku tulumaks                           |                | 41 143         |                  | 52 528         |
| Sotsiaalmaks                                  |                | 65 484         |                  | 83 375         |
| Töötuskindlustusmaksed                        |                | 3 519          |                  | 3 519          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 205 103        |                | 439 672          |                |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>510 360</b> | <b>110 146</b> | <b>1 583 083</b> | <b>139 422</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod |     |  |
|------------------------|-----|--|
|                        | Maa |  |
| 01.01.2009             |     |  |
| Soetusmaksumus         | 0   |  |
| Jääkmaksumus           | 0   |  |
|                        |     |  |
|                        |     |  |

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
|                                           | 0           |
| 01.01.2010                                | 0           |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 136 182 388 |
| Ümberklassifitseerimised                  | 98 516 612  |
| 31.12.2010                                | 234 699 000 |
|                                           |             |



## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                                                     | Maa         | Lõpetamata projektid | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku       |
|-----------------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|------------------------------------|-------------|
| <b>31.12.2008</b>                                   |             |                      |            |                                    |             |
| Soetusmaksumus                                      | 98 516 612  | 24 306 555           | 2 567 689  | 26 874 244                         | 125 390 856 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 98 516 612  | 24 306 555           | 2 567 689  | 26 874 244                         | 125 390 856 |
| Ostud ja parendused                                 |             | 11 176 743           | 56 211     | 11 232 954                         | 11 232 954  |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused            |             | 11 176 743           | 56 211     | 11 232 954                         | 11 232 954  |
| Kapitaliseeritud laenukulutused                     |             | 5 599 180            |            | 5 599 180                          | 5 599 180   |
| <b>31.12.2009</b>                                   |             |                      |            |                                    |             |
| Soetusmaksumus                                      | 98 516 612  | 41 082 478           | 2 623 900  | 43 706 378                         | 142 222 990 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 98 516 612  | 41 082 478           | 2 623 900  | 43 706 378                         | 142 222 990 |
| Ostud ja parendused                                 |             | 13 183 028           | -1 286 302 | 11 896 726                         | 11 896 726  |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused            |             | 13 183 028           | -1 286 302 | 11 896 726                         | 11 896 726  |
| Kapitaliseeritud laenukulutused                     |             | 6 964 491            |            | 6 964 491                          | 6 964 491   |
| Ümberklassifitseerimised                            | -98 516 612 |                      |            |                                    | -98 516 612 |
| Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega | -98 516 612 |                      |            |                                    | -98 516 612 |
| <b>31.12.2010</b>                                   |             |                      |            |                                    |             |
| Soetusmaksumus                                      | 0           | 61 229 997           | 1 337 598  | 62 567 595                         | 62 567 595  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 0           | 61 229 997           | 1 337 598  | 62 567 595                         | 62 567 595  |

## Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010         | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                    | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                    |                                   |                     |             |
| Danske Pank AS Eesti filiaal     | 38 025 420         | 38 025 420                        |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>38 025 420</b>  | <b>38 025 420</b>                 |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |                    |                                   |                     |             |
| Laen emaettevõttele              | 89 459 633         |                                   | 89 459 633          |             |
| Baltic Petroleum OÜ              | 11 000 000         |                                   | 11 000 000          |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>100 459 633</b> |                                   | <b>100 459 633</b>  |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>138 485 053</b> | <b>38 025 420</b>                 | <b>100 459 633</b>  |             |

|                                  | 31.12.2009         | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                    | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                    |                                   |                     |             |
| Danske Bank AS Eesti Filiaal     | 53 751 360         | 53 751 360                        |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>53 751 360</b>  | <b>53 751 360</b>                 |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |                    |                                   |                     |             |
| Laen emaettevõttele              | 66 418 633         |                                   | 66 418 633          |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>66 418 633</b>  |                                   | <b>66 418 633</b>   |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>120 169 993</b> | <b>53 751 360</b>                 | <b>66 418 633</b>   |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus |            |                   |
|--------------------------------------------------------|------------|-------------------|
|                                                        | Maa        | Kokku             |
| <b>31.12.2010</b>                                      | 98 516 612 | <b>98 516 612</b> |
| <b>31.12.2009</b>                                      | 98 516 612 | <b>98 516 612</b> |

Lühiajaline laen Danske Bank AS Eesti filiaal

Laenulepingu summa: 3 247 066,39 USD

Intressimäär: 6,5 % aastas

Intresside tasumine: üks kord kuus

Tagasimakse tähtaeg: 17.04.2011

Pikaajaline laen emaettevõttelt Potagonia Limited

Laenulepingu summa: 5 717 513 EUR

Intressimäär: 5% aastas

Intresside tasumine: üks kord aastas

Tagasimakse tähtaeg: 01.01.2013

Pikaajaline laen OÜ-lt Baltic Petroleum

Laenulepingu summa: 11 000 000 EEK

Intressimäär: 5% aastas

Intresside tasumine: üks kord aastas

Tagasimakse tähtaeg: 01.02.2017

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010       | 31.12.2009       | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad töövõtjatele               | 65 867           | 65 867           | 9       |
| Maksuvõlad                       | 110 146          | 139 422          | 4       |
| Muud võlad                       | 4 151 039        | 2 688 486        | 10      |
| Intressivõlad                    |                  |                  |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 327 052</b> | <b>2 893 775</b> |         |

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

|                                 | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustus              | 65 867        | 65 867        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>65 867</b> | <b>65 867</b> |

## Lisa 10 Muud võlad

(kroonides)

|                         | 31.12.2010       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressivõlad           | 4 151 039        | 4 151 039                         |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>4 151 039</b> | <b>4 151 039</b>                  |                     |             |

|                         | 31.12.2009       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressivõlad           | 2 688 486        | 2 688 486                         |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>2 688 486</b> | <b>2 688 486</b>                  |                     |             |

## Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                        | 40 100     | 40 100     |
| Osade arv (tk)                    | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus                 |            |            |
| Ühe osa nimiväärtus 40 100 krooni |            |            |

**Lisa 12 Müügitulu**

(kroonides)

| <b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes</b>              |               |                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
|                                                                 | <b>2010</b>   | <b>2009</b>      |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                    |               |                  |
| Eesti                                                           | 60 000        | 1 408 500        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>                       | <b>60 000</b> | <b>1 408 500</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                          | <b>60 000</b> | <b>1 408 500</b> |
| <b>Müügitulu tegevusalade lõikes</b>                            |               |                  |
|                                                                 | <b>2010</b>   | <b>2009</b>      |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus/kood68201/ | 60 000        | 1 408 500        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                          | <b>60 000</b> | <b>1 408 500</b> |

**Lisa 13 Muud äritulud**

(kroonides)

|                                                            | <b>2010</b>        |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 136 182 388        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>136 182 388</b> |

**Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused**

(kroonides)

|                                                  | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Maamaks                                          | 1 597 409        | 1 597 409        |
| Muud                                             | 223 333          | 0                |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 820 742</b> | <b>1 597 409</b> |

**Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud**

(kroonides)

|                                        | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 276 279        | 250 948        |
| Muud                                   | 100 000        | 0              |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>376 279</b> | <b>250 948</b> |

**Lisa 16 Tööjõukulud**

(kroonides)

|                                                | 2010             | 2009             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                      | 1 040 604        | 1 123 954        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 348 864          | 375 100          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>1 389 468</b> | <b>1 499 054</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1                | 1                |

**Lisa 17 Muud ärikulud**

(kroonides)

|                                | 2010         | 2009          |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Kahjum valuutakursi muutustest | 1 806        | 72 222        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>1 806</b> | <b>72 222</b> |

**Lisa 18 Finantstulud ja -kulud**

(kroonides)

|                                        | 2010              | 2009             |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -3 630 004        | 1 247 323        |
| Muud finantstulud ja -kulud            | 6 267             | 4 700            |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-3 623 737</b> | <b>1 252 023</b> |

2010:

Kasum (-kahjum) pangakontode saldode(USD)ümberhindamisest 265 116

Kasum (-kahjum) laenujäägi (USD) ümberhindamisest: -3 895 120

Kasum(-kahjum)valuutakursi muutustest kokku: -3 630 004

**Lisa 19 Seotud osapooled**

(kroonides)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Potagonia Limited |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Nicosia,Küpros    |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                 | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | Kohustused | Kohustused |
| Tütarettevõtjad | 93 610 672 | 69 107 118 |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

|                 | 2010    | 2009    |
|-----------------|---------|---------|
| Arvestatud tasu | 650 604 | 704 821 |

Kohustuste saldod :

Kajastatud laenu ja intresside võlgnevus emaettevõttele.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

## Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.



| ARVESTUSPÕHIMÕTETE MUUTMISE KORRIGEERIMISE MÕJU |                               |                   |                                            |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
|                                                 | Saldo 2009.a<br>aastaaruandes | Muudatuse<br>mõju | Muudetud saldo<br>2010.a.<br>aastaaruandes |
| <b>Mõju bilansile seisuga 1.1.2009</b>          |                               |                   |                                            |
| Materiaalne põhivara                            | 107 939 788                   | 17 451 068        | 125 390 856                                |
| Netomõju omakapitalile, sh:                     |                               |                   |                                            |
| Jaotamata kasum                                 | 4 812 533                     | 17 451 068        | 22 263 601                                 |
| <b>Mõju bilansile seisuga 31.12.2009</b>        |                               |                   |                                            |
| Materiaalne põhivara                            | 119 172 742                   | 23 050 248        | 142 222 990                                |
| Netomõju omakapitalile, sh:                     |                               |                   |                                            |
| Jaotamata kasum (-kahjum )                      | -12 435 888                   | 23 809 358        | 11 373 470                                 |
| <b>Mõju kasumiaruandele 2009.a</b>              |                               |                   |                                            |
| Finantstulud ja-kulud                           | -4 347 157                    | 5 599 180         | 1 252 023                                  |
| Kokku mõju kasumiaruandele                      |                               |                   |                                            |
| Aruandeaasta kasum (-kahjum )                   | -6 358 290                    | 5 599 180         | -759 110                                   |




**Kasumi jaotamise /kahjumi katmise ettepanek/otsus**

|                                                                        |                    |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                        | <b>31.12.2010</b>  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 10 614 360         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 129 030 356        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>139 644 716</b> |
|                                                                        |                    |
| Jaotamine (katmine)                                                    |                    |
| Ülekursi vähendamine                                                   |                    |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | <b>139 644 716</b> |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>139 644 716</b> |




## **SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**

**TRISTANIA OÜ osanikule**  
**registrikood 10859663**

Tallinnas,

28.juunil 2011

Oleme auditeerinud **TRISTANIA OÜ** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010 kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

### **Juhkonna kohustus raamatupidamisaastaaruannete osas**

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

### **Vandeaudiitori kohustused**

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 ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmas raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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 hõlmas samuti 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 auditiarvamusele.

**Arvamus**

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt **TRISTANIA OÜ** finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Anne Nuut  
vandeaudiitor nr.485



Margit Raudsepp  
assistent

ANTIMAR Audiitorid OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusloa nr. 195  
A.Lauteri 5 Tallinn 10114

## Aruande elektroonilised kinnitused

TRISTANIA OÜ (registrikood: 10859663) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Lagle Jõekalda | Sisestaja      | 08.07.2011            |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 2010               |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 10 614 360         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 129 030 356        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>139 644 716</b> |
| Jaotamine                                                              |                    |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 139 644 716        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>139 644 716</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 10 614 360         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 129 030 356        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>139 644 716</b> |
| Jaotamine                                                              |                    |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 139 644 716        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>139 644 716</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 60000           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Potagonia Limited |                                           | Nicosia, Küpros   | 40100 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Telefon         | +372 6623604         |
| E-posti aadress | annenkov@rozamira.ru |