

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: TRISTANIA OÜ

registrikood: 10859663

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
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	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	19



Tegevusaruanne

TRISTANIA OÜ põhitegevuseks 2011.a. majandusaastal oli:

Kinnisvara üürile andmine kasutades OÜ Scolary teenuseid ruumide üürile andmiseks allrendi korras.

2011.a. aruandeaastal jätkus koostöö 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.
- 03.08.2011.a. Tallinna Linnavalitsuse korraldusega on algatud detailplaneering.

Tulud, kulud, kasum

2011.aastal moodustas TRISTANIA OÜ müügitulu põhitegevusest 3 840 eurot.

Aruandeaasta ärikahjumiks kujunes - 255 249 eurot, puhaskahjum kokku moodustus - 287 261 eurot.

Ärikulud kokku olid 259 478 eurot, millest kaubad, materjal, teenused moodustasid: 49 % ehk 127 699 eurot.

Tööjõukulude osatähtsus koos sotsiaalmaksudega ärikuludest kokku moodustas 37 % ehk 97 236 eurot.

Finatskuludeks kokku kujunes (-) 32 012 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- 2012.a. majandusaastal jätkub firmal tegevus samal põhitegevusalal / Kinnisvara üürileandmine ja käitus /.
- Jätkub maa-alade arendusprojekti elluviimine vastavalt koostatud maa-alade arendamise kontseptuaallahendusele ja paralleelselt jätkub detailplaneeringu kehtestamise protsess, mis peaks lõpule jõudma kevadel 2013.a.
- 2012.aastal on planeeritud investeeringute maht summas 1 200 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	0,87	0,81
Võlakordaja	0,46	0,44
Likviidsuskordaja	0,37	3,65
Maksevõime tase	0,40	3,77
Keskmine laenuintressikulu määr	5,2%	5,2%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võõrkapitali ja omakapitali suhe (D/E) = Laenukohustused / Omakapital
- Võlakordaja (D/A) = Laenukapital / Varad
- Likviidsuskordaja (*Quick Ratio*) = Likviidsed varad / Lühiajalised võlad ja ettemaksed
- Maksevõime tase = Käibevara / Lühiajalised võlad ja ettemaksed
- Keskmine intressikulude määr = Kapitaliseeritud laenukulutused x 100 / Keskmsed kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

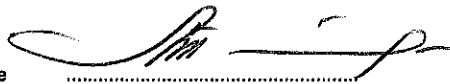
TRISTANIA OÜ tegevjuhtkond (juhatus) deklareerib oma vastutust 2011.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

- 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 .

31.05.2012.a.

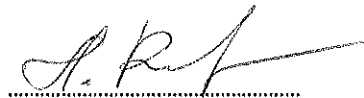
Elena Kennedy

juhatuse liige



Aleksandrs Reznikovs

juhatuse liige



Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	110 870	1 008 342	2
Nõuded ja ettemaksed	9 879	33 385	3,4
Kokku käibevara	120 749	1 041 727	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	15 000 000	15 000 000	5
Materiaalne põhivara	5 001 044	3 998 798	6
Kokku põhivara	20 001 044	18 998 798	
Kokku varad	20 121 793	20 040 525	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 141 948	2 430 267	7
Võlad ja ettemaksed	303 397	276 549	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 445 345	2 706 816	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 050 541	6 420 541	7
Kokku pikaajalised kohustused	7 050 541	6 420 541	
Kokku kohustused	9 495 886	9 127 357	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 569	2 563	11
Registreerimata osakapital	0	1 100 000	
Ülekurss	1 985 419	885 425	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 924 924	678 381	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-287 261	8 246 543	
Kokku omakapital	10 625 907	10 913 168	
Kokku kohustused ja omakapital	20 121 793	20 040 525	

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	3 840	3 835	12
Muud äritulud	389	8 703 641	5,13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-127 699	-116 367	14
Mitmesugused tegevuskulud	-27 626	-24 049	15
Tööjõukulud	-97 236	-88 803	16
Muud ärikulud	-6 917	-115	17
Ärikasum (kahjum)	-255 249	8 478 142	
Finantstulud ja -kulud	-32 012	-231 599	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-287 261	8 246 543	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-287 261	8 246 543	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-255 249	8 478 142	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-8 703 641	5,13
Kokku korrigeerimised	0	-8 703 641	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 506	68 099	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 115	-1 871	
Kokku rahavood äritegevusest	-230 628	-159 271	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-536 862	-760 339	6
Laekunud intressid	999	401	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-535 863	-759 938	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	630 000	2 175 616	7
Saadud laenude tagasimaksed	-329 135	-1 254 014	7
Makstud intressid	-439 651	-351 638	10
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 100 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-138 786	1 669 964	
Kokku rahavood	-905 277	750 755	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 008 342	240 643	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-905 277	750 755	
Valuutakursside muutuste mõju	7 805	16 944	18
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110 870	1 008 342	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jagamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2009	2 563		885 425	256	678 381	1 566 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)					8 246 543	8 246 543
Muutused muudest omanike sissemaksetest		1 100 000				1 100 000
31.12.2010	2 563	1 100 000	885 425	256	8 924 924	10 913 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-287 261	-287 261
Muud muutused omakapitalis	6	-1 100 000	1 099 994			0
31.12.2011	2 569	0	1 985 419	256	8 637 663	10 625 907

Tristania OÜ põhikirja kohaselt on osaühingu miinimalkapital 2500 eurot ja maksimumkapital 10 000 eurot.

Ettevõtte jagamata kasum seisuga 31.12.2011. moodustas 8 637 663 eurot.
Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbliku kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 813 909 eurot.

Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 823 754 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jagatavate netodividendide ja 2012.a. majandusaasta kasumiaruandes kajastatavate dividendide kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.

Aruandeaastal suurendati osakapitali 6 euro võrra olemasoleva osa nimiväärtuse suurendamise teel 2 569 euronõ ülekursiga.

Ainuosanik on teinud rahalise sissemakse summas 1 100 000 eurot, kusjuures 6 eurot on makstud osa nimiväärtuse suurendamise eest ja 1 099 994 eurot on ülekurs.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TRISTANIA OÜ 2011. 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.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarede ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Juhul, kui soetatud finantsvara / finantskohustuse eest tasutakse koheselt rahas, loetakse selle soetusmaksumuseks saadud / makstud rahasumma nominaalväärtust.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;
- kohustuse võtmisel selle eest saadud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus.

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara või finantskohustuse algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

- põhiosa tagasimaksed (näiteks võetud või antud laenu puhul);
- väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

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 Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga 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 teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse 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 kasumiaruande kirjetel Muud ärikulud / Muud äritulud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1600 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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 remondikuluseid 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. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita.

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 1 600 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. TRISTANIA OÜ majandustegevuses eelpool nimetatud tingimuste rikkumisi ei ole esinenud.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasiliikunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise äripoolle äriolulistele otsustele. TRISTANIA OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- emaettevõtet

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid.

Tulude kajastamisel on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna Juhendist RTJ 10.

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi. Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, perioodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid.

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega, valuutakursside muutusega ja finantsvarade ümberhindlusega.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osajäikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 534	2 534
Arvelduskontod	108 336	1 005 808
Kokku raha	110 870	1 008 342

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 152	767	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 727	32 618	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 879	33 385	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 045		19 509	
Üksikisiku tulumaks		2 967		2 630
Sotsiaalmaks		4 663		4 185
Töötuskindlustusmaksed		101		225
Ettemaksukonto jääk	1 682		13 109	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 727	7 731	32 618	7 040

Vt. ka Lisa 3 ja Lisa 8

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 703 641
Ümberklassifitseerimised	6 296 359
31.12.2010	15 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
Ümberklassifitseerimised	0
31.12.2011	15 000 000

Vt. Lisa 13

Objekti turuväärtus seisuga 31.12.2011.a.vastavalt tellitud eksperthinnangule ei muutunud.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2009					
Soetusmaksumus	6 296 359	2 625 649	167 698	2 793 347	9 089 706
Jääkmaksumus	6 296 359	2 625 649	167 698	2 793 347	9 089 706
Ostud ja parendused		842 549	-82 210	760 339	760 339
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		842 549	-82 210	760 339	760 339
Kapitaliseeritud laenukulutused		445 112		445 112	445 112
Ümberklassifitseerimised	-6 296 359				-6 296 359
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-6 296 359				-6 296 359
31.12.2010					
Soetusmaksumus	0	3 913 310	85 488	3 998 798	3 998 798
Jääkmaksumus	0	3 913 310	85 488	3 998 798	3 998 798
Ostud ja parendused		581 456	-44 594	536 862	536 862
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		581 456	-44 594	536 862	536 862
Kapitaliseeritud laenukulutused		465 384		465 384	465 384
31.12.2011					
Soetusmaksumus		4 960 150	40 894	5 001 044	5 001 044
Jääkmaksumus		4 960 150	40 894	5 001 044	5 001 044

Tristania OÜ-le kuuluvatel, Keslinna linnaosas paiknevatel kinnistutel, kokku 54 125 m², teostatakse reostuse likvideerimise töid, mille lõpp on ettenähtud detsembris 2012.

Paralleelselt on koostamisel projektilahendused vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele.

Detailplaneeringu eskiisi alusel planeeritakse kinnistule ehitada äri-ja eluhooned.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Pank AS Eesti filiaal	2 141 948	2 141 948			6,5% aastas	USD	17.04.2012
Lühiajalised laenud kokku	2 141 948	2 141 948					
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtte	6 347 513		6 347 513		5% aastas	EUR	01.01.2013
Baltic Petroleum OÜ	703 028			703 028	5% aastas	EUR	01.02.2017
Pikaajalised laenud kokku	7 050 541		6 347 513	703 028			
Laenukohustused kokku	9 192 489	2 141 948	6 347 513	703 028			

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Pank AS Eesti filiaal	2 430 267	2 430 267			6,5% aastas	USD	17.04.2012
Lühiajalised laenud kokku	2 430 267	2 430 267					
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtte	5 717 513		5 717 513		5% aastas	EUR	01.01.2013
Baltic Petroleum OÜ	703 028			703 028	5% aastas	EUR	01.02.2017
Pikaajalised laenud kokku	6 420 541		5 717 513	703 028			
Laenukohustused kokku	8 850 808	2 430 267	5 717 513	703 028			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus			
	31.12.2011	31.12.2010	
Maa	15 000 000	15 000 000	
Kokku	15 000 000	15 000 000	

Danske Bank AS Eesti Filiaal

Laenujääk: 01.01.2011

3 247 066 USD / 2 430 267 EUR

Tagastatud : 2011.aastal

475 600 USD / 329 135 EUR

Laenujääk: 31.12.2011

2 771 466 USD / 2 141 948 EUR

Kahjum laenujäägi ümberhindamisest 40 816 eurot. Vt.lisa 18

Emaettevõtte Potagonia Limited

Laenujääk: 01.01.2011 5 717 513 EUR

Laekunud 2011.aastal 630 000 EUR

Laenujääk: 31.12.2011 6 347 513 EUR

Baltic Petroleum OÜ

Laenujääk : 01.01.2011 703 028 EUR

Laenujääk : 31.12.2011 703 028 EUR

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	4 633	4 209	9
Maksuvõlad	7 731	7 040	4
Muud võlad	291 033	265 300	10
Intressivõlad	291 033	265 300	10
Kokku võlad ja ettemaksed	303 397	276 549	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Töötasude kohustus	4 633	4 209	8
Kokku võlad töövõtjatele	4 633	4 209	8

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	265 300	265 300		
Kokku muud võlad	265 300	265 300		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	291 033	291 033		
Kokku muud võlad	291 033	291 033		

Intressivõlad laenudeilt:

Saldo 01.01.2011	265 300 EUR
Arvestatud 2011	465 384 EUR
Tasutud 2011	439 651 EUR
s.h.	
Danske Bank AS :	139 199 EUR
Potagonia Limited :	265 300 EUR
Baltic Petroleum OÜ:	35 152 EUR
Saldo 31.12.2011	291 033 EUR

Lisa 6 Kapitaliseeritud laenukulutused

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 569	2 563
Osade arv (tk)	1	1
Ühe osa nimiväärtus 2 569 EUR . Aruandeaastal suurendati osakapitali 6 euro võrra olemasoleva osa nimiväärtuse suurendamise teel 2 569 euronil ülekursiga.		

Vt. ka Omakapitali muutuste aruanne

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 840	3 835
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 840	3 835
Kokku müügitulu	3 840	3 835
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus/kood68201/	3 840	3 835
Kokku müügitulu	3 840	3 835

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	8 703 641	5
Kasum valuutakursi muutustest	389	0	
Kokku muud äritulud	389	8 703 641	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Maamaks	102 090	102 093
Muud	25 609	14 274
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	127 699	116 367

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	24 462	17 658
Lähetuskulud	1 632	0
Muud	1 532	6 391
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 626	24 049

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Paigakulu	72 781	66 507
Sotsiaalmaksud	24 455	22 296
Kokku tööjõukulud	97 236	88 803
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Kahjum valuutakursi muutustest	1 163	115
Muud	5 754	0
Kokku muud ärikulud	6 917	115

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	999	401
Muud intressitulud	999	401
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-33 011	-232 000
Kokku finantstulud ja -kulud	-32 012	-231 599

2010

Kasum (-kahjum) pangakontode saldode(USD)ümberhindamisest
16 944 EUR

Kasum (-kahjum) laenujäägi (USD) ümberhindamisest:
-248 944 EUR

Kasum(-kahjum)valuutakursi muutustest kokku:
- 232 000 EUR

2011

Kasum (-kahjum) pangakontode saldode(USD)ümberhindamisest
7 805 EUR

Kasum (-kahjum) laenujäägi (USD) ümberhindamisest
-40 816 EUR

Kasum(-kahjum)valuutakursi muutustest kokku
-33 011 EUR

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	Potagonia Limited
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Nicosia, Küpros

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaeettevõtja	6 638 546	5 982 812

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2011	2010
Arvestatud tasu	72 781	66 507

Kohustuste saldod :

Kajastatud laenu ja intresside võlgnevus emaeettevõttele.

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

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised ja mitteolulised bilansipäevajärgsed sündmused puuduvad.



Kahjumi katmise ettepanek/otsus

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	8 924 924
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-287 261
Kokku	8 637 663
Jaotamine (katmine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 637 663
Kokku	8 637 663



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TRISTANIA OÜ osanikule
registrikood 10859663

Tallinnas,

30. mail 2012.a.

Oleme auditeerinud **TRISTANIA OÜ** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011 kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, 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.

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

Audit hõlmas raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor 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 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt **TRISTANIA OÜ** finantsseisundit seisuga 31.12.2011 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) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Lagle Jõekalda	Sisestaja	18.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 924 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-287 261
Kokku	8 637 663
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 637 663
Kokku	8 637 663

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 924 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-287 261
Kokku	8 637 663
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 637 663
Kokku	8 637 663

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3840	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Potagonia Limited		Nicosia, Küpros	2569 EUR

Sidevahendid

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