

01. 07. 2009

.....lk. nr. 81309

MPL 1. 04. 2011

**OSAÜHING TRIOVARA HALDUS  
MAJANDUSAASTA ARUANNE**

Aruandeaasta algus	01.jaanuar 2008.a.
Aruandeaasta lõpp	31.detsember 2008.a.
Ärinimi	Osaühing Triovara Halduse
Registrikood	11267806
Tänava nimi	Pargi
Maja ja korteri number	13 – 7
Linn	Haapsalu
Postisihtnumber	90506
Maakond	Läänemaa
Telefon:	50 72 231
e-posti aadress	karlraatpalu@hot.ee

**Lisatud:**

1. Osanike nimekiri

2. Müügitulu jaotus vastavalt Eesti Majanduse klassifikaatorile (EMTAK)

**Sisukord**

1. Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed	lk. 3
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	
2. Tegevusaruanne	lk. 4
3. Tegevjuhtkonna deklaratsioon	lk. 5
4. Raamatupidamisbilanss	lk. 6
5. Kasumiaruanne	lk. 7
6. Rahavoogude aruanne	lk. 8
7. Omakapitali muutuste aruanne	lk. 9
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	
8. Lisa nr. 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	lk. 10
9. Lisa nr. 2 Raha	lk. 12
10. Lisa nr. 3 Aktsiad ja muud väärtpaberid	lk. 12
11. Lisa nr.4 Lühiajalised laenud	lk. 12
12. Lisa nr. 5 Materiaalne põhivara	lk. 13
13. Lisa nr. 6 Lühiajalised laenud	lk. 13
14. Lisa nr.7 Maksud	lk. 13
15. Lisa nr.8 Pikaajalised laenud	lk. 13
16. Lisa nr.9 Osakapital	lk. 13
17. Lisa nr.10 Müügitulu	lk. 14
18. Lisa nr.11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	lk. 14
19. Lisa nr.12 Muud ärikulud	lk. 14
20. Majandusaasta aruande allkirjad	lk. 15
21. Kasumi jaotamise ettepanek	lk.16

**ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED**

Osaühingu Triovara Halduse peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine, vahendamine ja hooldus:

EMTAK-i kood 68101 – Enda kinnisvara ost ja müük

EMTAK-i kood 68201 – Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Juriidiline aadress:

Pargi 13 - 7  
Haapsalu 90506

Eesti Vabariik

Äriregistri nr.

11267806

Telefon:

50 72 231

**TEGEVUSARUANNE**

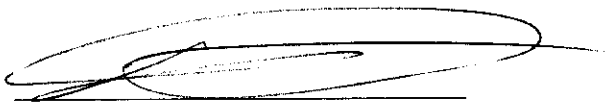
OÜ Triovara Halduse alustas majandustegevusega 2006.aastal. Põhitegevusalaks on kinnisvara vahendamine, haldamine ja hooldus. 2008.aastal tegeldi põhiliselt ettevalmistustega kinnisvara haldamiseks. Viidi läbi turu uuringuid kinnisvara arendamise ja haldamise osas.

Meie eesmärgiks 2009.aastal on kindlustada omakapitali tulutase ning reageerida kiiresti turu muutustele.

OÜ Triovara Halduse juhatus on üheliikmeline.

2008.aastal oli keskmine nimestikuline töötajate arv üks (1). Töötasudeks koos sotsiaalmaksuga arvestati 127 107 krooni. AINUOMANIK-juhatuse liige on osaühingu tegevjuht. Tegevjuhi töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 116 979 krooni

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad sündmused ja asjaolud, mis ilmnesid aruandeaasta koostamisperioodil (01.01.2009 kuni 20.05.2009).



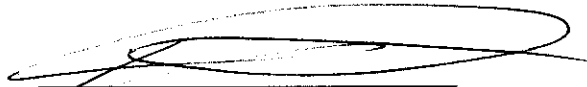
Karl Raatpalu  
Juhatuses liige

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**  
**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud Osaühingu Triovara Halduse 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

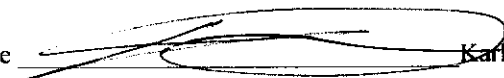
Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Osaühing Triovara Halduse on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatus liige  
Karl Raatpalu

Haapsalus 25.juuni 2009



**Bilanss**

( kroonides)

	<b>Lisa nr</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha	2	18 716	21 440
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	298 845	12 225
Nõuded ostjate vastu		51 496	0
Muud lühiajalised nõuded	4	500 000	500 000
Kokku		850 341	512 225
<b>Käibevara kokku</b>		<b>869 057</b>	<b>533 665</b>
<b>Põhivara</b>			
Maa ja ehitised	5	329 130	343 758
<b>Põhivara kokku</b>		<b>329 130</b>	<b>343 758</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>1 198 187</b>	<b>877 423</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud	6	26 666	26 314
Maksuvõlad	7	30 691	0
Võlad töövõtjatele		11 000	0
Muud viitvõlad		335 067	182 273
Kokku	6	376 758	182 273
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>403 424</b>	<b>208 587</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud	8	170 676	196 991
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>170 676</b>	<b>196 991</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>574 100</b>	<b>405 578</b>
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		427 845	0
Aruandeaasta kasum ( <i>kahjum</i> )		152 242	431 845
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>624 087</b>	<b>471 845</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>1 198 187</b>	<b>877 423</b>

**Kasumiaruanne**  
( kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	10	527 000	642 700
Kaubad, toore, materjal ja teenused	11	-6 756	-182 450
Tööjõu kulud kokku		-127 107	0
selle hulgas			
<i>Palgakulu</i>		-98 568	0
<i>Sotsiaalmaks</i>		-28 242	0
<i>Töötuskindlustusmaks 0,03%</i>		-297	0
Põhivara kulum	5	-14 628	-14 628
Muud ärikulud	12	-226 412	-13 909
<b>Aruandeaasta ärikasum</b>		<b>152 097</b>	<b>431 713</b>
Muud finantstulud ja -kulud		+145	+132
<b>Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)</b>		<b>152 242</b>	<b>431 845</b>

**Rahavoogude aruanne**  
 (kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum		152 097	431 713
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	5	14 628	14 628
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemasete muutus		-51 496	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		+41 691	0
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>+156 920</b>	<b>446 341</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Muude finantsinvesteeringute soetus		-286 620	0
Antud laenud		0	-500 000
Saadud intressid		+145	+132
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>		<b>-286 475</b>	<b>-499 868</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	6	+510 000	+202 000
Saadud laenude tagasimaksed		-383 169	-148 673
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>+126 831</b>	<b>+53 327</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-2 724</b>	<b>-200</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	2	<b>21 440</b>	<b>21 640</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-2 724</b>	<b>-200</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	2	<b>18 716</b>	<b>21 440</b>



**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

	Osade arv	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2007.a.	1	40 000	0	0	40 000
2007.aasta kasum	0	0	0	431 845	431 845
Saldo 31.12.2007.a.	1	40 000	0	431 845	471 845
Kohustuslik reservkapital		0	4 000	-4 000	0
2008.aasta kasum		0	0	152 242	152 242
Saldo 31.12.2008.a.	1	40 000	4 000	580 087	624 087

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Osaühingu Triovara Halduse 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud skeem nr.1 järgi  
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

- **Nõuded ostjate vastu**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse 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 nüüdiseväärtusest. 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 vähendamisenä.

- **Materiaalne 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 inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride 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 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 tööeest. 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 amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- |                              |        |
|------------------------------|--------|
| • Ehitised ja rajatised      | 3-5%   |
| • Tootmiseseadmed            | 8-10%  |
| • Muud masinad ja seadmed    | 10-20% |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 20-30% |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) 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 "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

- **Kapitali- ja kasutusrendid**

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

- **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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist,

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

- **Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 usaldusväärset 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.

- **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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 osanikele.

#### Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	18 715	18 715
Pangakontod	1	2 725
<b>Raha kokku</b>	<b>18 716</b>	<b>21 440</b>

#### Lisa 3 Aktsiad ja muud väärtpaberid

Nimetus	kogus	Osa nimiväärtus	Osa soetusmaksumus
OÜ Põhjatähed Grupp osa	1	10 000	12 225

Aktsia	Kogus	Börsi hind 31.12.2008	Maksumus börsihinnas
Tallink	10 000	6,26 EEK	62 600,00
Baltika	6 000	17,99 EEK	107 940,00
Arcovara	4 000	2,82 EEK	11 280,00
Olympic	4 000	8,29 EEK	33 160,00
AIG ED	4 000	1,57 USD/17,91 EEK	71 640,00
<b>Kokku</b>			<b>286 620,00</b>

#### Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

	2008	2007
Jus Suecanum- OÜ – tagastamata laen	500 000	0

**Lisa 5 Materiaalne põhivara**

	<b>Maa ja ehitised</b>	<b>KOKKU</b>
Saldo 01.01..2007.a. soetusmaksumuses	365 700	365 700
Saldo 01.01.2007.a. jääkmaksumuses	358 386	358 356
2007.a.arvestatud kulum	-14 628	-14 628
Saldo 31.12.2007.a. soetusmaksumuses	365 700	365 700
Akumuleeritud kulum 31.12.2007.a.	-21 942	-21 942
Saldo 31.12.2007.a.jääkmaksumuses	343 758	343 758
2008.a.arvestatud kulum	-14 628	-14 628
Saldo 31.12.2008.a. soetusmaksumuses	365 700	365 700
Akumuleeritud kulum 31.12.2008.a.	-36 570	-36 570
Saldo 31.12.2008.a.jääkmaksumuses	329 130	329 130

**Lisa 6 Lühiajalised laenud**

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Hansapank – lühiajaline laen	26 666	26 314
Karl Raatpalu – omaniku laen	335 067	182 273
<b>Lühiajalised laenud ja võlakirjad kokku</b>	<b>361 733</b>	<b>208 587</b>

**Lisa 7 Maksud**

Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Kinnipeetud tulumaks	5 848	0
Töötuskinlustusmaks	242	0
Kohustuslik kogumispension	520	0
Sotsiaalmaks	9 414	0
Käibemaks	14 667	0
Kokku	30 691	0

**Lisa 8 Pikaajalised laenud**

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Hansapank – pikaajaline laen	170 676	196 991

**Lisa 9 Osakapital**

Osanik	Osade arv	Isikukood/elukoht	osa nimiväärtus
Karl Raatpalu	1	37709154710 Haapsalu Pargi 13 – 7	40 000

**Lisa 10 Müügitulu**

Osaihingu Triovara Halduse müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti Vabariik	527 000	642 700
<b>Kokku</b>	<b>527 000</b>	<b>642 700</b>

Osaihingu Triovara Halduse müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
EMTAK-i kood 68101 – Enda kinnisvara ost ja müük	0	615 000
EMTAK-i kood 68201 – Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	527 000	27 700
<b>Kokku</b>	<b>527 000</b>	<b>642 700</b>

**Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused**

	2008	2007
Kinnistu maksumus	0	180 000
Panga teenused	6 756	451
Notari tasud	0	1 999
<b>Kokku</b>	<b>6 756</b>	<b>182 450</b>


**Lisa 12 Muud ärikulud**

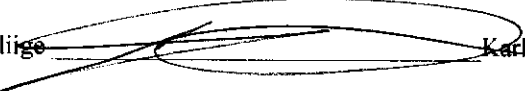
	2008	2007
Pangalaenu intress	13 821	13 909
Väärtpaberite ümberhindluse kahjum	222 591	0
Muud kulud	10 211	0
<b>Kokku</b>	<b>226 412</b>	<b>13 909</b>

**OSAÜHINGU TRIOVARA HALDUSE MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD**

Osaühingu Trio Varahalduse juhatus on koostanud 2008. a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Osaühingu Trio Varahalduse 2008.a. majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud ainuosaniku poolt 25.juunil 2009.a., allkirjastamine

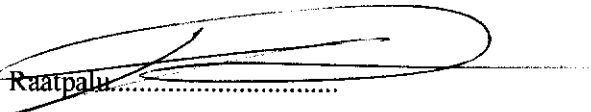
Juhatus liige: Karl Raatpalu..... 25.juunil 2009.a.

Juhatus liige  Karl Raatpalu

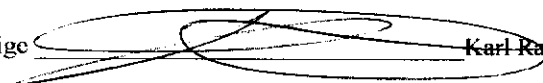
**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	<b>427 845 EEK</b>
2008.aasta puhaskasum	<b>152 242 EEK</b>
Juhatuse ettepanek:Dividende kasumi arvelt mitte maksta	
Jaotamata kasum, mis kantakse järgmisse aastasse	<b>580 087 EEK</b>

Juhatuse liige: Karl Raatpalu



Juhatuse liige



Karl Raatpalu



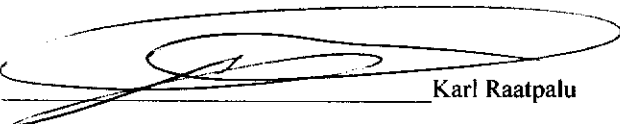
**OSAÜHINGU TRIOVARA HALDUSE**

Osanike nimekiri seisuga 25. juuni 2009.a.

Karl Raatpalu                      üks ( 1 ) osa                      40 000 EEK  
Isikukood 37709154710  
Haapsalu Pargi 13 - 7

Juhatuseliige Karl Raatpalu .....  
/ allkiri /

25. juuni 2009.a

Juhatuseliige  Karl Raatpalu

**MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE  
KLASSIFIKAATORILE ( EMTAK )**

Osahingute Triovara Halduse müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
EMTAK-i kood 68101 – Enda kinnisvara ost ja müük	0	615 000
EMTAK-i kood 68201 – Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	527 000	27 700
<b>Kokku</b>	<b>527 000</b>	<b>642 700</b>

Juhatuses liige Karl Raatpalu.....

/ allkiri /

25.juuni 2009.a

Juhatuses liige

Karl Raatpalu