

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing Triiman

registrikood: 11308600

tänava/talu nimi, Männiku tee 104
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11216

telefon: +372 6755440, +372 5047492

faks: +372 6755443

e-posti aadress: toomas@triiman.ee

veebilehe aadress: www.triiman.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 11 Muud võlad	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 16 Turustuskulud	17
Lisa 17 Üldhalduskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Intressikulud	18
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kasum

2017. aastal moodustas Triiman OÜ müügitulu 278,8 th eurot. Müügitulust moodustas 100% renditulu.

Triiman OÜ brutokasumiks kujunes 167,3 th eurot. Üldhalduskulud olid 15,5 th eurot ja turustuskulud 2,0 th eurot. Ettevõtte 2017. aasta põhivarade kulum moodustas 80,3 th eurot.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

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

Personal

Triiman OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 4 (neli) töötaja(t). 2017. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 36,1 th eurot. Juhatuse liikmele eraldi tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (tuh EUR´odes)	279	266
Käibe kasv (%)	4,76	2,98
Brutokasumi määr (%)	60,00	59,65
Kasumi kasv (%)	134,51	-
Puhasrentaablus (%)	22,12	17,42
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,25	0,11
ROA (%)	1,94	1,39

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100
- Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2017 – puhaskasum 2016) / puhaskasum 2016 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 863	12 273	2
Nõuded ja ettemaksed	52 147	35 240	3
Kokku käibevarad	58 010	47 513	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	874	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 126 023	3 206 155	5
Materiaalsed põhivarad	0	219	6
Kokku põhivarad	3 126 023	3 207 248	
Kokku varad	3 184 033	3 254 761	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	169 713	2 132 360	8
Võlad ja ettemaksed	60 598	66 092	9
Kokku lühiajalised kohustised	230 311	2 198 452	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 551 247	729 078	8
Võlad ja ettemaksed	223 780	210 193	9
Kokku pikaajalised kohustised	2 775 027	939 271	
Kokku kohustised	3 005 338	3 137 723	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	114 226	87 934	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 657	26 292	
Kokku omakapital	178 695	117 038	
Kokku kohustised ja omakapital	3 184 033	3 254 761	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	278 764	266 096	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-111 496	-111 682	15
Brutokasum (-kahjum)	167 268	154 414	
Turustuskulud	-2 012	-950	16
Üldhalduskulud	-15 453	-45 587	17
Muud ärikulud	-1 006	-863	19
Äri kasum (kahjum)	148 797	107 014	
Intressikulud	-76 822	-79 222	20
Muud finantstulud ja -kulud	-10 318	-1 500	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	61 657	26 292	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 657	26 292	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	148 797	107 014	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	80 350	80 676	5,6
Muud korrigeerimised	2	-1	
Kokku korrigeerimised	80 352	80 675	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 033	352	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 494	28 193	
Makstud intressid	-50 675	-53 434	
Muud rahavood äritegevusest	-10 319	-1 500	21
Kokku rahavood äritegevusest	146 628	161 300	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	300	11 600	8
Saadud laenude tagasimaksed	-140 778	-159 650	8
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-12 560	-8 859	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-153 038	-156 909	
Kokku rahavood	-6 410	4 391	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 273	7 882	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 410	4 391	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 863	12 273	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	87 934	90 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	26 292	26 292
31.12.2016	2 556	256	114 226	117 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	61 657	61 657
31.12.2017	2 556	256	175 883	178 695

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triiman OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hearaamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonnapiirangutest välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud all järgnevatel arvestus põhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Triiman OÜ on koostanud täismahus raamatupidamise aastaaruande.

Finantsvarad

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

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega siis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euri, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse.

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

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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

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

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimum summa nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse

jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenditingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Triiman OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arveldusarve	5 863	12 273
Kokku raha	5 863	12 273

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 037	51 037	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 037	51 037	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	770	770	0	0	4
Ettemaksed	340	340	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	340	340	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 147	52 147	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 851	30 851	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	30 851	30 851	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200	0	0	4
Ettemaksed	5 063	4 189	874	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 189	4 189	0	0	
Muud makstud ettemaksed	874	0	874	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 114	35 240	874	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 862	0	5 822
Üksikisiku tulumaks	0	856	0	554
Sotsiaalmaks	0	1 561	0	1 507
Kohustuslik kogumispension	0	53	0	41
Töötuskindlustusmaksed	0	77	0	71
Aktsiisimaks	0	0	0	6
Ettemaksukonto jääk	770		200	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	770	7 409	200	8 001

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	-587 534	-587 534
Jääkmaksumus	3 286 279	3 286 279
Amortisatsioonikulu	-80 124	-80 124
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	-667 658	-667 658
Jääkmaksumus	3 206 155	3 206 155
Amortisatsioonikulu	-80 132	-80 132
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	-747 790	-747 790
Jääkmaksumus	3 126 023	3 126 023

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	271 337	245 470
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	167 300	141 053

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	8 113	8 113
Akumuleeritud kulum	-7 343	-7 343
Jääkmaksumus	770	770
Amortisatsioonikulu	-551	-551
31.12.2016		
Soetusmaksumus	8 113	8 113
Akumuleeritud kulum	-7 894	-7 894
Jääkmaksumus	219	219
Amortisatsioonikulu	-219	-219
31.12.2017		
Soetusmaksumus	8 113	8 113
Akumuleeritud kulum	-8 113	-8 113
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	271 337	245 470
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	271 337	245 470
1-5 aasta jooksul	321 803	257 744
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 126 023	3 206 155
Kokku	3 126 023	3 206 155

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 991 582	169 713	1 821 869	0	2,65%	EUR	30.11.2020
Laen Jüri Triisa'lt	6 391	0	6 391	0	0,00%	EUR	31.12.2020
Laen I Autra OÜ'lt	9 587	0	9 587	0	5,00%	EUR	31.12.2020
Laen III Autra OÜ'lt	236 473	0	236 473	0	5,00%	EUR	31.12.2020
Laen II Autra OÜ'lt	407 374	0	407 374	0	3,40%	EUR	31.12.2024
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	2 720 960	169 713	2 551 247	0			
Laenukohustised kokku	2 720 960	169 713	2 551 247	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	2 132 360	2 132 360			2,45%	EUR	28.11.2017
Lühiajalised laenud kokku	2 132 360	2 132 360					
Pikaajalised laenud							
Laen Jüri Triisa'lt	6 391	0	6 391	0	0,00%	EUR	01.01.2018
Laen I Autra OÜ'lt	9 587	0	9 587	0	5,00%	EUR	31.12.2018
Laen III Autra OÜ'lt	236 473	0	236 473	0	5,00%	EUR	31.07.2018
Laen II Autra OÜ'lt	407 074		407 074	0	3,40%	EUR	31.12.2024
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	02.01.2010
Pikaajalised laenud kokku	729 078	0	729 078	0			
Laenukohustised kokku	2 861 438	2 132 360	729 078	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	3 126 023	3 206 155
Kokku	3 126 023	3 206 155

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 657	25 657	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 558	3 558	0	0	10
Maksuvõlad	7 409	7 409	0	0	4
Muud võlad	180 188	0	180 188	0	11
Intressivõlad	180 188	0	180 188	0	
Muud võlad	67 566	23 974	43 592	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	284 378	60 598	223 780	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 685	22 685	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 046	3 046	0	0	10
Maksuvõlad	8 001	8 001	0	0	4
Muud võlad	154 041	0	154 041	0	11
Intressivõlad	154 041	0	154 041	0	
Muud võlad	88 512	32 360	56 152	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	276 285	66 092	210 193	0	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	1 920	1 877
Puhkusetasude kohustis	1 638	1 169
Kokku võlad töövõtjatele	3 558	3 046

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	180 188	0	180 188	0	
Intressivõlad seotud osapooltega	180 188	0	180 188	0	22
Kokku muud võlad	180 188	0	180 188	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	154 041	0	154 041	0	
Intressivõlad seotud osapooltega	154 041	0	154 041	0	22
Kokku muud võlad	154 041	0	154 041	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	140 706	91 381
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	35 177	22 845
Kokku tingimuslikud kohustised	175 883	114 226

Triiman OÜ on seadnud, peale asjaõiguslepingu sõlmimist, mõttelisele osale kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, IV jrk hüpoteegi hoonestusõigusele summas 4 550 509 EUR'i.

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud järgmised tagatised:

1. Pant. Pantijaks on OÜ Autra registrikoodiga 10028979. Pandi summa ja järjekoht: 1 jrk hüpoteek summas 159 779 EUR'i, II jrk hüpoteek summas 332 341 EUR'i, III jrk hüpoteek summas 4 058 390 EUR'i ja IV jrk hüpoteek summas 482 533 EUR'i. Pandi ese: 5993/24700 suurune mõtteline osa kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, Harjumaa.
2. Autra OÜ käendab Triiman OÜ pangalaene.

2016. aastal kehtisid samad tingimused.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	278 764	265 696
Soome	0	400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	278 764	266 096
Kokku müügitulu	278 764	266 096
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	278 764	266 096
Kokku müügitulu	278 764	266 096

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tööjõukulud	20 884	19 951	
Amortisatsioonikulu	80 350	80 675	5,6
Muud	10 262	11 056	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	111 496	111 682	

Lisa 16 Turustuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	967	950
Muud	1 045	0
Kokku turustuskulud	2 012	950

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Tööjõukulud	15 249	15 875
Muud	204	3 133
Parendused 5% piires	0	26 579
Kokku üldhalduskulud	15 453	45 587

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	26 576	26 562
Sotsiaalmaksud	9 556	9 418
Muud	0	-260
Kokku tööjõukulud	36 132	35 720
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 006	727
Muud	0	136
Kokku muud ärikulud	1 006	863

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	76 822	79 222
Kokku intressikulud	76 822	79 222

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud	-10 318	-1 500
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-10 318	-1 500

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	13 161	963 651	5 045	957 640
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 455	0	1 617	0

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 259	58 507	10 100	35 814
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	94	10 022	1 000	9 891

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.01.2018

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TRIISA	Juhatuse liige	02.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Triiman osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Triiman (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Osaühing Triiman bilansis on seisuga 31. detsember 2017 kajastatud kinnisvarainvesteering summas 3 126 tuh. eurot. Nimetatud kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise alusele maale on seatud hoonestusõiguse seadmise võlaõiguslik leping, mistõttu on nimetatud hoonealune maa kinnistusraamatus kinnistuna registreerimata ning hoonealuse katastriüksuse õigustatud isikuks on OÜ Autra. Meie hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu omandiõigus osaühing Triiman kasuks tõendatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeauditori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

05. veebruar 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	05.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	114 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 657
Kokku	175 883
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	175 883
Kokku	175 883

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	114 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 657
Kokku	175 883
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	175 883
Kokku	175 883

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	278764	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Triisa	38211120359		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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