

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Muud võlad	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 17 Turustuskulud	16
Lisa 18 Üldhalduskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Muud ärikulud	17
Lisa 21 Intressikulud	17
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Lisa 24 Tegevuse jätkuvuse lisa	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

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

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

Tulud, kulud ja kasum

2016. aastal moodustas Triiman OÜ müügitulu 266,1 th eurot. Müügitulust moodustas 100% renditulu.

Triiman OÜ brutokasumiks kujunes 154,4 th eurot. Üldhalduskulud olid 45,6 th eurot ja turustuskulud 1,0 th eurot. Ettevõtte 2016. aasta põhivarade kulum moodustas 80,7 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). 2016. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 35,7 th eurot. Juhatuse liikmele eraldi tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2015
Müügitulu (tuh EUR'odes)	266	266
Käibe kasv (%)	0,13	2,98
Brutokasumi määr (%)	58,03	59,65
Kasumi kasv (%)	-	-
Puhasrentaablus (%)	9,88	17,42
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,02	0,11
ROA (%)	0,81	1,39

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015) / müügitulu 2015 * 100
- Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2016 – puhaskasum 2015) / puhaskasum 2015 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 273	7 882	2
Nõuded ja ettemaksed	35 240	36 465	3
Kokku käibevarad	47 513	44 347	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	874	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 206 155	3 286 279	5
Materiaalsed põhivarad	219	770	6
Kokku põhivarad	3 207 248	3 287 049	
Kokku varad	3 254 761	3 331 396	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 132 360	219 158	8
Võlad ja ettemaksed	66 092	185 483	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 198 452	404 641	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	729 078	2 790 329	8
Võlad ja ettemaksed	210 193	45 680	9
Kokku pikaajalised kohustised	939 271	2 836 009	
Kokku kohustised	3 137 723	3 240 650	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	87 934	41 642	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 292	46 292	
Kokku omakapital	117 038	90 746	
Kokku kohustised ja omakapital	3 254 761	3 331 396	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	266 096	265 740	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-111 682	-107 215	16
Brutokasum (-kahjum)	154 414	158 525	
Turustuskulud	-950	-1 940	17
Üldhalduskulud	-45 587	-42 219	18
Muud äritulud	0	1 915	15
Muud ärikulud	-863	-3 411	20
Ärikasum (kahjum)	107 014	112 870	
Intressikulud	-79 222	-65 076	21
Muud finantstulud ja -kulud	-1 500	-1 502	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 292	46 292	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 292	46 292	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triiman OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hearaamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonnapoolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Triiman OÜ on koostanud lihtsustatud 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 osapoolle 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 ettemaksed

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni määrade vahemik on 2-10% aastas. Hilisemad kulutused on

lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad 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 nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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 amortiseerimis põhimõtetest. 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.

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.

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:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarve	12 273	5 298
Kassa	0	2 584
Kokku raha	12 273	7 882

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	35 798	35 798	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	35 798	35 798	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	30	0	0	4
Ettemaksed	637	637	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	440	440	0	0	
Muud makstud ettemaksed	197	197	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 465	36 465	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 822	0	3 147
Üksikisiku tulumaks	0	554	0	601
Sotsiaalmaks	0	1 507	0	1 637
Kohustuslik kogumispension	0	41	0	41
Töötuskindlustusmaksed	0	71	0	81
Aktsiisimaks	0	6	0	0
Ettemaksukonto jääk	200		30	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	200	8 001	30	5 507

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	-507 410	-507 410
Jääkmaksumus	3 366 403	3 366 403
Amortisatsioonikulu	-80 124	-80 124
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	245 470	238 847
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	141 053	114 176

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	8 113	8 113
Akumuleeritud kulum	-6 791	-6 791
Jääkmaksumus	1 322	1 322
Amortisatsioonikulu	-552	-552
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

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	245 470	238 847
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	245 470	238 847
1-5 aasta jooksul	257 744	251 116
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 206 155	3 286 279
Kokku	3 206 155	3 286 279

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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				
Laenukohustised kokku	2 861 438	2 132 360	729 078				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	89 735	89 735			3,518%	EUR	30.08.2016
Lühiajalised laenud kokku	89 735	89 735					
Pikaajalised laenud							
Laen Jüri Triisa'lt	6 391	0	6 391	0	0,00%	EUR	01.01.2017
Laen I Autra OÜ'lt	9 587	0	9 587	0	5,00%	EUR	31.12.2018
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	02.01.2017
Pikaajaline pangalaen I	2 202 274	129 423	2 072 851	0	1,45%	EUR	28.11.2017
Laen III Autra OÜ'lt	236 473	0	236 473	0	5,00%	EUR	31.07.2018
Laen II Autra OÜ'lt	395 474	0	0	395 474	3,40%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 919 752	129 423	2 394 855	395 474			
Laenukohustised kokku	3 009 487	219 158	2 394 855	395 474			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	3 206 155	3 286 279
Kokku	3 206 155	3 286 279

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	5
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	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 032	24 032	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 574	3 574	0	0	10
Maksuvõlad	5 507	5 507	0	0	5
Muud võlad	147 583	147 583	0	0	11
Intressivõlad	128 253	128 253	0	0	
Muud viitvõlad	19 330	19 330	0	0	
Muud võlad	50 467	4 787	45 680	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	231 163	185 483	45 680	0	

2016

Muud võlad all kajastub kinnisvara rentijate tagatisraha summas 13,9 th eurot ja hankijatele pikajaline võlakohustus summas 74,5 (hoonestusõigus) th eurot.

2015

Muud võlad all kajastub kinnisvara rentijate tagatisraha summas 13,5 th eurot ja hankijatele pikajaline võlakohustus summas 37,0 (hoonestusõigus) th eurot.

2007 aastal sõlmisid Autra OÜ ja Triiman OÜ notariaalse hoonestusõiguse seadmise võlaõigusliku lepingu nr 1654. Hoonestusõigus seati 99 aastaks.

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	1 877	2 059
Puhkusetasude kohustis	1 169	1 515
Kokku võlad töövõtjatele	3 046	3 574

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	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	23
Kokku muud võlad	154 041	0	154 041	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	128 253	128 253	0	0	
Intressivõlad seotud osapooltega	128 253	128 253	0	0	23
Muud viitvõlad	19 330	19 330	0	0	
Kokku muud võlad	147 583	147 583	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	91 381	70 347
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	22 845	17 587
Kokku tingimuslikud kohustised	114 226	87 934

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.

2015. aastal kehtisid samad tingimused.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	265 696	265 290
Soome	400	450
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	266 096	265 740
Kokku müügitulu	266 096	265 740
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	266 096	265 740
Kokku müügitulu	266 096	265 740

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	45
Muud	0	1 870
Kokku muud äritulud	0	1 915

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tööjõukulud	19 951	15 595	19
Amortisatsioonikulu	80 675	80 676	
Muud	11 056	10 944	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	111 682	107 215	

Lisa 17 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	950	901
Muud	0	1 039
Kokku turustuskulud	950	1 940

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tööjõukulud	15 875	22 039	19
Muud	3 133	1 108	
Parendused 5% piires	26 579	19 072	
Kokku üldhalduskulud	45 587	42 219	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	26 562	27 550
Sotsiaalmaksud	9 418	9 845
Muud	-260	239
Kokku tööjõukulud	35 720	37 634
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	727	3 221
Muud	136	190
Kokku muud ärikulud	863	3 411

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	79 222	65 076
Kokku intressikulud	79 222	65 076

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	-1 500	-1 502
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 500	-1 502

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 045	957 640	3 691	902 035
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 617	0	1 078	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 100	35 814	8 966	23 609
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	9 891	135	9 245

Lisa 24 Tegevuse jätkuvuse lisa

Seisuga 31. detsember 2016 ületasid Triiman OÜ lühiajalised kohustused käibevara 2 150 939 euro võrra. Ettevõtte netovara on plussis. Triiman OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes organisatsiooni tegevuse jätkumisest, sest juhtkonna hinnangul ei tekita lühiajalised kohustused organisatsioonile majandusraskusi.

Juulis 2017 sõlmitakse uued kokkulepped pangaga ja teise võlausaldajaga, mille tulemusena muudetakse laenulepinguid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2017

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TRIISA	Juhatuse liige	21.12.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Triiman osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Triiman (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Osaühing Triiman bilansis on seisuga 31. detsember 2016 kajastatud kinnisvarainvesteering summas 3 206 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 arvestuseksperptide 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 hea raamatupidamistavaga 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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) läbiiviidud 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, väaresitiste 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21. detsember 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	21.12.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	87 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 292
Kokku	114 226
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 226
Kokku	114 226

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	87 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 292
Kokku	114 226
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 226
Kokku	114 226

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	266096	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