

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Trio Investeringen OÜ

registrikood: 11943934

tänavajmäja Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10141

telefon: +371 67288117, +371 26377808

e-posti aadress: cameron.greaves@vcg.lv

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud          | 9  |
| Lisa 5 Kasutusrent                       | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                        | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                         | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud        | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                      | 11 |
| Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud      | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                 | 12 |
| Aruande allkirjad                        | 13 |
| Vandeauditori aruanne                    | 14 |



## Tegevusaruanne

Trio Investeringen OÜ (edaspidi: ettevõtte) asutati 2010. aasta mais. Majandustegevusega alustati 2010. aasta juunis.

Ettevõtte põhitegevuseks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. 2010. aasta juulis soetas ettevõtte kinnisvarainvesteeringu Tallinnas, mis renditi välja kasutusrenditingumustel. Uuel majandusaastal jätkatakse sama äritegevusega.

Ettevõtte ei omanud aruande- ega võrdlusperioodil töötajaid ega arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale.

Olulisi arengu- ega uurimisväljaminekuid ei tehtud aruande- ega võrdlusperioodil.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                                    | 2017 | 2016 |
|----------------------------------------------------|------|------|
| Puhaskasumi marginaal %                            | 24   | 24   |
| Omakapitali tootlus (ROE) %                        | 16   | 19   |
| Lühiajaliste kohustiste<br>kattekordaja (kordades) | 55   | 41   |

### Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum / müügitulu \*100

Omakapitali tootlus = Puhaskasum / Omakapital \*100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = Käibevarad / lühiajalised kohustised



## Raamatupidamise aastaaruanne

## Balanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Varad</b>                                 |                  |                  |         |
| <b>Käibevarad</b>                            |                  |                  |         |
| Raha                                         | 102 671          | 64 628           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 132 796          | 107 985          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>235 467</b>   | <b>172 613</b>   |         |
| <b>Põhivarad</b>                             |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 238 674        | 2 257 137        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 238 674</b> | <b>2 257 137</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 474 141</b> | <b>2 429 750</b> |         |
| <b>Kohustised ja omakapital</b>              |                  |                  |         |
| <b>Kohustised</b>                            |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 254            | 4 253            | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 254</b>     | <b>4 253</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 200 000        | 2 200 000        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 200 000</b> | <b>2 200 000</b> | 6       |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 204 254</b> | <b>2 204 253</b> |         |
| <b>Omakapital</b>                            |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 222 685          | 179 313          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 44 390           | 43 372           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>269 887</b>   | <b>225 497</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 474 141</b> | <b>2 429 750</b> |         |



Initialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialled for identification purposes

12.04.2018

4

Initials/initials EJ  
Auditoriteenuse os

**Kasumiaruanne**  
(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 183 182        | 183 182        | 4,9     |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -15 064        | -15 077        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -18 463        | -18 463        | 4       |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                   | <b>149 655</b> | <b>149 642</b> |         |
| Intressikulud                               | -110 000       | -110 301       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 4 735          | 4 031          | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>44 390</b>  | <b>43 372</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>44 390</b>  | <b>43 372</b>  |         |

Initsialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialed for identification purposes

12.04.2018

5

Initsiaalid/Initials EJ  
Audiitorteenuse OÜ

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

2017. aasta OÜ Trio Investeringen (edaspidi: ettevõtte) aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Eesti finantsaruandluse standardiga on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. 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 allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 (so notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja 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 kinnisvarainvesteeringud (hooned) amortiseeritakse 25 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse 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) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

initsialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialled for identification purposes

12.04.2018

initsiaalid/Initials EJ  
Audiitorteenuse OÜ

C.G.A.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

#### Rendid

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

Kasutusrendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved ei kandu üle rentnikule.

#### Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. 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 rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäagi suhtes sama.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

#### 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 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu

Initialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialed for identification purposes

C.G.A.

12.04.2018

Initials/EJo  
Audiitorteenuse OÜ

kajastatakse kasulades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvustusprintsipi alusel. Kulud kajastatakse, kui ettevõtte on tekkinud kohustis vastava kulu osas ja/või kui ettevõtte on saanud kaupu või teenuseid.

#### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 2017. aastal oli 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

#### Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

| 31.12.2017                        |                | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Muud nõuded                       | 132 796        | 132 796                           | 0                   | 0           |         |
| Laenuõuded                        | 113 000        | 113 000                           | 0                   | 0           | 13      |
| Intressinõuded                    | 19 796         | 19 796                            | 0                   | 0           | 13      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>132 796</b> | <b>132 796</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

| 31.12.2016                        |                | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Muud nõuded                       | 107 985        | 107 985                           | 0                   | 0           |         |
| Laenuõuded                        | 93 000         | 93 000                            | 0                   | 0           | 13      |
| Intressinõuded                    | 14 985         | 14 985                            | 0                   | 0           | 13      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>107 985</b> | <b>107 985</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

31.12.2017 seisuga oli ettevõtte emaettevõtja Trio Capital B.V vastu lühiajaline laenuõue summas 113 000 eurot (31.12.2016 93 000 eurot), intressimääraga 5,1% aastas. Laen on tagastatav nõudmisel ja seetõttu kajastatud seisuga 31.12.2017 lühiajalise nõudena (31.12.2016: sama). Vastavalt intressimääradele on 2017. aastal arvestatud intress summas 4 811 eurot (2016. aastal 4 027 eurot). 31.12.2017 seisuga oli ettevõtte intressinõue emaettevõtja vastu 19 796 eurot (31.12.2016 14 985 eurot). Vaata lisa 12.

*C.G.A.*

Initialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialed for identification purposes

12.04.2018

Intiaalid/Initials EJo  
Audiitorteenuse OÜ

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 2 953        | 2 953        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 953</b> | <b>2 953</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod                         |                  |                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                | Maa              | Ehitised       | Kokku            |
| <b>31.12.2016</b>                              |                  |                |                  |
| Soetusmaksumus                                 | 1 910 958        | 461 573        | 2 372 531        |
| Akumuleeritud kulum                            | 0                | -115 394       | -115 394         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                            | <b>1 910 958</b> | <b>346 179</b> | <b>2 257 137</b> |
| Amortisatsioonikulu                            | 0                | -18 463        | -18 463          |
| <b>31.12.2017</b>                              |                  |                |                  |
| Soetusmaksumus                                 | 1 910 958        | 461 573        | 2 372 531        |
| Akumuleeritud kulum                            | 0                | -133 857       | -133 857         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                            | <b>1 910 958</b> | <b>327 716</b> | <b>2 238 674</b> |
|                                                |                  | <b>2017</b>    | <b>2016</b>      |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu |                  | 183 182        | 183 182          |

### Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2017             | 2016             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 183 182          | 183 182          | 9       |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 2 238 675        | 2 257 137        | 4       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>2 238 675</b> | <b>2 257 137</b> |         |

Ettevõtte on andnud kasutusrendile kinnisvarainvesteeringu. Leping on katkestatav 3 kuulise etteteatamisajaga.

C.G.A.

Initialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialled for identification purposes

9

12.04.2018

Initialiaid/Initials E.J.  
Audiitorteenuse OÜ

## Lisa 6 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                | 2 200 600        | 600                               | 0                   | 2 200 000        |         |
| Maksuvõlad                       | 2 953            | 2 953                             | 0                   | 0                | 3       |
| Võlad seotud osapooltele         | 701              | 701                               | 0                   | 0                | 13      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 204 254</b> | <b>4 254</b>                      | <b>0</b>            | <b>2 200 000</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2016       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                  | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |         |
| Võlad tarnijatele                | 2 200 600        | 600                               | 0                   | 2 200 000        |         |
| Maksuvõlad                       | 2 953            | 2 953                             | 0                   | 0                | 3       |
| Võlad seotud osapooltele         | 700              | 700                               | 0                   | 0                | 13      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 204 253</b> | <b>4 253</b>                      | <b>0</b>            | <b>2 200 000</b> |         |

31.12.2017 pikaajalise kohustusena kajastatud võlg tarnijatele summas 2 200 000 eurot (31.12.2016 2 200 000 eurot) on maksetähtajaga 1.08.2020. Võlgnevuselt tasutakse intressi 5% aastas. 2017. aastal makstud intressid kokku moodustasid 110 000 eurot (2016. aastal 111 301 eurot).

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

C.G.A.

Initialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialled for identification purposes

10

12.04.2018

Intsiaalid/Initials EJ  
Audiitorteenuse OÜ

**Lisa 8 Osakapital**

(eurodes)

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

31.12.2017 seisuga koosneb ettevõtte osakapital 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot (31.12.2016 2 556 eurot. Osakapital maksti sisse rahas 18. mail 2010.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 267 075 eurot (seisuga 31.12.2016 222 685 eurot). Dividendide väljamaksmisel osanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist osanikule võimalik välja maksta 213 660 eurot (31.12.2016 178 148 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksu kohustus summas 53 415 eurot (31.12.2016 44 537 eurot).

**Lisa 9 Müügitulu**

(eurodes)

|                                             | 2017    | 2016    | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |         |         |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |         |         |         |
| Eesti                                       | 183 182 | 183 182 | 4,5     |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 183 182 | 183 182 |         |
| Kokku müügitulu                             | 183 182 | 183 182 |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |         |         |         |
| Tulud kasutusrendist                        | 183 182 | 183 182 | 4,5     |
| Kokku müügitulu                             | 183 182 | 183 182 |         |

**Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud**

(eurodes)

|                                 | 2017   | 2016   |
|---------------------------------|--------|--------|
| Konsultatsiooniteenused         | 8 404  | 8 402  |
| Raamatupidamisteenused          | 6 000  | 6 000  |
| Auditi kulud                    | 650    | 650    |
| Pangateenustasud                | 10     | 25     |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 15 064 | 15 077 |

**Lisa 11 Tööjõukulud**

(eurodes)

Ettevõttes ei olnud aruande- ega võrdlusperioodil töötajaid.

Initialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialled for identification purposes

C.G.A.

12.04.2018

11

Initialiaid/Initials E.J.  
Audiitorteenuse OÜ

## Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Intrassitulud laenuidelt                 | 4 811        | 4 027        |
| Muud intrassitulud ja -kulud             | -76          | 4            |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>4 735</b> | <b>4 031</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus

Trio Capital B.V.

Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud

Holland

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 132 795    | 0          | 107 985    | 0          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 701        | 0          | 700        |

| 2017         | Antud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg          |
|--------------|--------------|--------------|-------------|----------------------|
| Emaettevõtja |              |              |             |                      |
| Emaettevõtja | 20 000       | 5,1%         | EUR         | Nõudmisel tagastatav |

| 2016         | Antud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg          |
|--------------|--------------|--------------|-------------|----------------------|
| Emaettevõtja |              |              |             |                      |
| Emaettevõtja | 15 000       | 5,1%         | EUR         | Nõudmisel tagastatav |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                                         | 2017  | 2016  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                                                                                                         | Ostud | Ostud |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 8 404 | 8 402 |

Ettevõtte ei ole makstud tasu juhatusel aruande- ega võrdlusperioodil.

Vaata lisasid 2, 6.

Initialiseeritud identifitseerimise eesmärgil  
Initialed for identification purposes

12. 04. 2018<sup>12</sup>

Initialid/Initials EJo  
Audiitorteenuse OÜ

C.G.G.

## **Trio Investeringen OÜ juhatuse allkirjad 2017.a, majandusaasta aruandele**

Trio Investeringen OÜ 2017.a. majandusaasta aruande allkirjastamine 12. aprill 2018:



---

Cameron Geoffrey Greaves  
Juhatuses liige

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

### Trio Investeringen OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Trio Investeringen OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, kasumiaruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas ülevaatus töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatus töövõttud*. ISRE (Eesti) 2400 nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatausele ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane), analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et Trio Investeringen OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistes osades õiglaselt Trio Investeringen OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.



Kersti Soodla  
Vandeauditori number 406  
Audiitorteenuse OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 73  
Rotermanni 8, Tallinn

12. aprill 2018

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 222 685        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 44 390         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>267 075</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 267 075        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>267 075</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 222 685        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 44 390         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>267 075</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 267 075        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>267 075</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 183182          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Trio Capital B.V. |                                           | Holland           | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +371 67288117          |
| Mobiiltelefon   | +371 26377808          |
| E-posti aadress | cameron.greaves@vcg.lv |