

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Treiali 2/4 OÜ

registrikood: 14105228

tänav a nimi: Treiali tee

maja number: 2

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

e-posti aadress: info@treiali2.ee

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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 15 Negatiivne käibekapital	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevus

Treiali 2/4 OÜ on registreeritud Harju Maakohtu registriosakonnas 30.08.2016.a.

Ettevõtte põhitegevusala: enda kinnisvara ost ja müük, enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2018. aasta kevadel valmis ärihoone "Treiali Ärimaja", asukohaga Rae vald, Peetri küla, Treiali tee 2, Treiali tee 4.

Ärimaja on kahekorruseline komplekshoone, mille kogupindala on ca 4800 m² (sh ettevõtte omanduses 2167 m²).

Hoones üüritakse äri- ja tootmisruume üüritulu teenimise eesmärgil.

Majandusaastal võõrandati 1 (üks) ehitise reaalosa ning kaasomandi mõttelist osa (nn mitteeluruumid/ korteriomandid).

Ettevõtte tegevus vastab EMTAK-i koodidele 68201 ja 68101.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 2.

2021. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 20 488 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte juhtimine

Osaühingul Treiali 2/4 on kaheliikmeline juhatus.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ärihoone tõrgeteta töötamine, professionaalne ja edukas planeerimine ja töös hoidmine.

Ärilises plaanis on eesmärgiks samuti olla kindlaks partneriks investoritele, kreditoridele, tarnijatele ja ettevõtte üürnikele ning töötajatele.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2021	2020
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/Omakapital *100	11	-3
Varade puharentaablus	Puhaskasum/ Varad * 100	7	-2
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad *100	38	45
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad *100	62	55

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	287 558	446 704	
Nõuded ja ettemaksed	431 040	333 988	2
Varud	40 589	0	
Kokku käibevarad	759 187	780 692	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	156 770	67 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 085 000	3 210 000	4
Materiaalsed põhivarad	57 563	30 556	
Kokku põhivarad	3 299 333	3 307 556	
Kokku varad	4 058 520	4 088 248	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 453 212	250 651	5
Võlad ja ettemaksed	19 070	14 319	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 472 282	264 970	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 511 862	5
Võlad ja ettemaksed	54 417	54 860	6
Kokku pikaajalised kohustised	54 417	1 566 722	
Kokku kohustised	1 526 699	1 831 692	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 254 056	2 326 646	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	275 265	-72 590	
Kokku omakapital	2 531 821	2 256 556	
Kokku kohustised ja omakapital	4 058 520	4 088 248	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	303 663	704 657	8
Muud äritulud	111 276	35 000	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-60 863	-693 463	10
Mitmesugused tegevuskulud	-17 325	-21 837	
Tööjõukulud	-20 488	-31 953	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 873	-3 346	
Muud ärikulud	0	-10 843	12
Ärikasum (kahjum)	311 390	-21 785	
Intressitulud	22 337	22 912	
Intressikulud	-58 408	-73 717	
Muud finantstulud ja -kulud	-54	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	275 265	-72 590	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	275 265	-72 590	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Treiali 2/4 OÜ 2021.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard (EFS) tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Treiali 2/4 OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus

leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Krüptovara kajastatakse varude real ning kasutades analoogiat kaupvaradega, kajastatakse seda õiglases väärtuses läbi kasumiaruande.

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 (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kuni 31.12.2017 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses. Alates 01.01.2018 kajastatakse

kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. 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. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

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. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

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. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. 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 siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenusemüügist kajastatakse teenuse osutamise järel; või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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 on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende 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 juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Treiali 2/4 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	31 086	31 086	0	0
Ostjatelt laekumata arved	31 086	31 086	0	0
Laenunõuded	532 494	375 724	156 770	0
Muud nõuded	24 230	24 230	0	0
Intressinõuded	24 230	24 230	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	587 810	431 040	156 770	0

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 178	17 178	0	0
Ostjatelt laekumata arved	17 178	17 178	0	0
Laenunõuded	378 409	311 409	67 000	0
Muud nõuded	4 653	4 653	0	0
Intressinõuded	4 653	4 653	0	0
Ettemaksed	748	748	0	0
Tulevaste perioodide kulud	748	748	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	400 988	333 988	67 000	0

Laenunõuete tähtaeg 2022 - 2024, intressimäär 5 % - 10 %, alusvaluuta EUR.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 197	3 655
Üksikisiku tulumaks	73	425
Sotsiaalmaks	803	1 228
Kohustuslik kogumispension	49	75
Töötuskindlustusmaksed	30	34
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 152	5 417

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	3 325 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 120
Müügid	-118 120
31.12.2020	3 210 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	57 920
Müügid	-182 920
31.12.2021	3 085 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	299 140	294 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	56 268	65 928
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	230 000	150 000

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Treiali 2/4 OÜ omandis olevat osalist äri-, lao- ja tootmishoonest "Treiali Ärimaja", aadressil Treiali tee 2/Treiali tee 4, Peetri alevik, Rae vald. Ärihoonele on väljastatud kasutusluba ning moodustatud eraldiseisvad korteriomandid. Eesti Vabariigi seaduste kohaselt asutatud korteriühistu. Rae vald, Peetri alevik, Treiali tee 2, Treiali tee 4 KÜ't juhib ja esindab valitseja Treiali 2/4 OÜ. Valitseja korraldab KÜ juhtimist ja majandustegevust.

Majandusaruande koostamise hetkel kuulub Treiali 2/4 OÜ-le 46 % hoonest ja kinnistust. Treiali 2/4 OÜ-le kuuluvad mitteeluruumid /korteriomandid on kaetud 95% ulatuses üürilepingutega.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut seisuga 13.05.2022. Kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen AS LHV	1 453 212	1 453 212			2,9% + euribor	euro	25.08.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 453 212	1 453 212					
Laenukohustised kokku	1 453 212	1 453 212	0	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen AS LHV	1 762 513	250 651	1 511 862	0	3,9% + euribor	euro	25.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 762 513	250 651	1 511 862	0			
Laenukohustised kokku	1 762 513	250 651	1 511 862	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	319 301	319 301
Ehitised	2 765 699	2 890 699
Kokku	3 085 000	3 210 000

Investeeringislaen on tagatud hüpoteegiga kinnistutele Treiali tee 2 ja Treiali tee 4 (registrios nr 11383450). Hüpoteek summas 2 860 000 eurot AS LHV Pank kasuks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	12 768	12 768	0	0
Võlad töövõtjatele	1 150	1 150	0	0
Maksuvõlad	5 152	5 152	0	0
Tagatisraha, deposiit	54 417	0	54 417	0
Kokku võlad ja ettemaksed	73 487	19 070	54 417	0

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 251	6 251	0	0
Võlad töövõtjatele	1 700	1 700	0	0
Maksuvõlad	5 417	5 417	0	0
Saadud ettemaksed	951	951	0	0
Tulevaste perioodide tulud	912	912	0	0
Muud saadud ettemaksed	39	39	0	0
Tagatisraha, deposiit	54 860	0	54 860	0
Kokku võlad ja ettemaksed	69 179	14 319	54 860	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 023 457	1 803 245
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	505 864	450 811
Kokku tingimuslikud kohustised	2 529 321	2 254 056

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	303 663	704 657
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	303 663	704 657
Kokku müügitulu	303 663	704 657
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	303 663	304 657
68101 Enda kinnisvara ost ja müük	0	400 000
Kokku müügitulu	303 663	704 657

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	105 000	35 000	4
Muud	6 276	0	
Kokku muud äritulud	111 276	35 000	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	3 318
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	616 215
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 166	31 614
Energia	36 319	24 139
Elektrienergia	17 264	13 834
Soojusenergia	19 055	10 305
Veevarustusteenused	1 952	2 248
Alltöövõtutööd	14 009	14 463
Hoone, ehitise kindlustus	1 417	1 466
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	60 863	693 463

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	15 274	23 977
Sotsiaalmaksud	5 214	7 976
Kokku tööjõukulud	20 488	31 953
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Lootusetud nõuded	0	10 843
Kokku muud ärikulud	0	10 843

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Vara Holding Eesti OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sunest Invest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 287	11 776
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 258	67 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 545	78 776

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	63 400	67 900	131 300	0	6 290
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 772	447	0	10 220	500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 000	0	0	67 000	290
Kokku antud laenud	140 172	68 347	131 300	77 220	7 080

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 220	0	0	10 220	511
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 000	17 600	0	84 600	3 658
Kokku antud laenud	77 220	17 600	0	94 820	4 169

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	0	388	0
Kokku müüdnud	0	0	388	0

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	1 306	18 150	0	10 672
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	3 353
Kokku ostetud	1 306	18 150	0	14 025

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 572	13 150

Treiali 2/4 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (Vara Holding Eesti OÜ);
2. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (Treiali 6 OÜ);
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespoolloetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Emaettevõttele Vara Holding Eesti OÜ kuulub 100% osahingu Treiali 2/4 OÜ osakutest.

2021. aastal ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale antud olulisi soodustusi. Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

06.01.2022.a. võõrandati ja vabastati laenulepingu tagatisvara hulgast mitteiluruumid/ korteriomandid Treiali Ärimajas, asukohaga Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Treiali tee 2/Treiali tee 4: registriosad 11383650, 11383750, 11384250, 11384350. ASile LHV Pank tagastati äri-laenu summas 645 tuhat eurot.

Lisa 15 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2021 ületasid lühiajalised kohustised käibevara 713 095 eurot. Nimetatud asjaolu on tingitud pangalaenu tähtaja saabumisest august 2022. Aruande kinnitamise hetkel on laenu tähtaega pikendatud kuni 25. august 2027.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.09.2022

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	19.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Treiali 2/4 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Treiali 2/4 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) 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 ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Treiali 2/4 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

19. september 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	19.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 254 056
Aruandeaasta kasum (kahjum)	275 265
Kokku	2 529 321

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 254 056
Aruandeaasta kasum (kahjum)	275 265
Kokku	2 529 321

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	303663	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vara Holding Eesti OÜ	11711891	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@treiali2.ee