

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Trinity Invest OÜ

registrikood: 14826620

tänav a nimi, maja number: Sõpruse pst 44

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10620

e-posti aadress: trinityinvestou@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Trinity Invest OÜ tegeleb elukondliku kinnisvara pikaajalise rendileandmisega. Kolme tegevusaasta jooksul on ettevõtte omandanud 11 kinnisvarainvesteeringut, millest üks müüdi käesoleval majandusaastal maha. Uue majandusaasta sihiks on leida portfelli veel sobilike objekte ja laiendada tegevust ka ärikinnisvara valdkonda. Ettevõtte peamine siht 2021. aastal oli pangafinantseeringule üleminek ning seda ka tehti. Viimasel tegevusaastal suurendati pangapoolset finantseeringut.

	2022	2021
Puhaskasum (-kahjum)	25 257	3 864
Müügitulu	43 746	36 444
Käiberentaablus	57,74%	10,60%
Omakapital	37 679	12 423
Bilansimaht	740 489	588 275
Kapitalimahutus	5,08%	2,11%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käiberentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Kapitalimahutus = omakapital / bilansimaht * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 074	5 355	
Nõuded ja ettemaksed	1 217	2 735	
Kokku käibevarad	12 291	8 090	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	728 199	580 185	2
Kokku põhivarad	728 199	580 185	
Kokku varad	740 490	588 275	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	341 187	14 068	3
Võlad ja ettemaksed	23 886	13 105	
Kokku lühiajalised kohustised	365 073	27 173	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	337 737	548 680	3
Kokku pikaajalised kohustised	337 737	548 680	
Kokku kohustised	702 810	575 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 500	7 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 923	1 058	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 257	3 864	
Kokku omakapital	37 680	12 422	
Kokku kohustised ja omakapital	740 490	588 275	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	43 746	36 444	
Muud äritulud	25 979	0	2
Mitmesugused tegevuskulud	-9 415	-6 121	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 903	-5 906	2
Muud ärikulud	-10	-1 450	
Ärikasum (kahjum)	51 397	22 967	
Intressikulud	-26 140	-19 103	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 257	3 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 257	3 864	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning panga arvelduskontodel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenunõuded, 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (elukondlikud ruumid), mida ettevõtte hoiab 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil sarnaselt materiaalse põhivaraga.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäär on 1% aastas

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 500 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt objekti tööeest.

Piiramatult kasutusega objekte (maa jms) ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Finantskohustised

Kõik finantskohustised - võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Finantskohustistelt arvestatud intresse kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud,

lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistes otsustes. Seotud osapool on osahingu tegevjuht, juhatuse liikmed ning olulise osalusega eraisikust osanikud, v.a. juhul kui isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Trinity Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	344 371	5 000	349 371
Akumuleeritud kulum	-2 863	0	-2 863
Jääkmaksumus	341 508	5 000	346 508
Ostud ja parendused	239 583	0	239 583
Amortisatsioonikulu	-5 906	0	-5 906
Ümberliigitamised	5 000	-5 000	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	588 954	0	588 954
Akumuleeritud kulum	-8 769	0	-8 769
Jääkmaksumus	580 185	0	580 185
Ostud ja parendused	215 938	0	215 938
Müügid	-59 021	0	-59 021
Amortisatsioonikulu	-8 903	0	-8 903
31.12.2022			
Soetusmaksumus	744 411	0	744 411
Akumuleeritud kulum	-16 212	0	-16 212
Jääkmaksumus	728 199	0	728 199

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 746	36 444
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 039	4 391
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	85 000	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	341 187	341 187	0	0	6-kuu Euribor + 5%	EUR	2026/2027
Seotud juriidiline isik	112 420	0	0	112 420	3%	EUR	2029
Seotud juriidiline isik	112 867	0	0	112 867	3%	EUR	2029
Seotud juriidiline isik	112 450	0	0	112 450	3%	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	678 924	341 187		337 737			
Laenukohustised kokku	678 924	341 187		337 737			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	254 311	14 068	240 243	0	6-kuu Euribor + 5%	EUR	2026
Seotud juriidiline isik	102 370	0	0	102 370	3%	EUR	2029
Seotud juriidiline isik	102 367	0	0	102 367	3%	EUR	2029
Seotud juriidiline isik	103 700	0	0	103 700	3%	EUR	2029
Pikaajalised laenud kokku	562 748	14 068	240 243	308 437			
Laenukohustised kokku	562 748	14 068	240 243	308 437			

Ettevõtte pangalaen maksti tagasi ennetähtaegselt 2023 aasta alguses.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	337 737	308 437	3

Kokku laenukohustised	337 737	308 437	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 402	8 091	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 402	8 091	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	175 437	17 000	308 437	8 074	3
Kokku laenukohustised	150 000	175 437	17 000	308 437	8 074	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	308 437	31 700	2 400	337 737	10 292	3
Kokku laenukohustised	308 437	31 700	2 400	337 737	10 292	

Aruandeperioodi jooksul ei ole juhtimis- või kontrollorgani liikmetele tasusid arvestatud ega makstud välja.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Trinity Invest OÜ (registrikood: 14826620) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTI SAARE	Juhatuse liige	27.06.2023
SAARA ARULAANE	Juhatuse liige	28.06.2023
LIISA PINK	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 923
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 257
Kokku	30 180

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	43746	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Särama OÜ	14360995	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Holani OÜ	14474003	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Asrai Capital OÜ	14082214	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	trinityinvestou@gmail.com