

Harjoituskorraldaja
Registri koostööd
Sissepääs

33688/

OSAÜHING TRIIMAN

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Männiku tee 104 11216 Tallinn
Äriregistri nr.	11308600
Telefon:	+372 675 5440
Fax:	+372 675 5443
E-mail:	toomas@triiman.ee
Interneti koduleht:	www.triiman.ee
Põhitegevusala:	Enda või renditud kinnisvara
EMTAK: 68201	üürileandmine ja käitus
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne (SKEEM 2).....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne (kroonides).....	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Raha	14
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 4. Maksud	14
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 6. Materiaalne põhivara	15
Lisa 7. Laenukohustused	16
Lisa 8. Muud võlad.....	16
Lisa 9. Omakapital	17
Lisa 10. Müügitulu	17
Lisa 11. Turustuskulud ja üldhalduskulud	17
Lisa 12. Muud äritulud	18
Lisa 13. Muud ärikulud	18
Lisa 14. Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 16. Kasutusrent.....	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	22

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.

01. jaanuar 2009.a. seisuga oli üürilepingutega hõivatud 93,6 % üüripinnast. Üürilepingud on sõlmitud 24 firmaga. Suuremad üürnikud Avera Trading AS, Elmatik AS, Gurmans Eesti OÜ, Newvision AS, Parmeron AS, Steiger Inseneribüroo OÜ, VLT OÜ ja Redmoto OÜ – kogu üüritud pinnaga 3424 ruutmeetrit, s.o. 71% üürilepingutega kaetud pinnast.

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

2008. aastal moodustas Triiman OÜ müügitulu 14,04 mln krooni. Müügitulust moodustas 10,37 miljonit Autra vana hoone ehitustööd ja nende korraldamine, 2,42 mln renditulu ja 1,25 mln kommunaalteenuste müük.

Triiman OÜ brutokasumiks kujunes 4,58 mln krooni. Üldhalduskulud olid 1,06 mln krooni ja turustuskulud 0,38 mln krooni. Ettevõtte 2008. aasta põhivarade kulum moodustas 0,49 mln krooni.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

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

Investeeringud

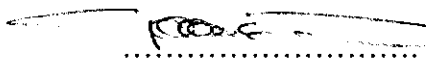
Kokku investeeris OÜ Triiman Männiku tee 104 asuvasse kinnisvarasse 60,61 mln krooni.

Personal

Triiman OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 (kolm) töötajat. 2008. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 298 tuhat krooni. Juhatusel liikmele eraldi tasu ei maksta.

Toomas Triisa

Juhatusel liige



Tallinn, 22.05.2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

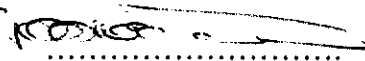
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 19 toodud TRIIMAN OÜ 2008. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. TRIIMAN OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Toomas Triisa

Juhatus liige



Tallinn, 22.05.2009

Juhatus liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.05.2009

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	1360	37 267
Nõuded ostjate vastu		402 693	133 682
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	0	2 047 153
Muud lühiajalised nõuded	3	4 528	15
Ettemaksed teenuste eest		22 484	168
Nõuded ja ettemaksed kokku		429 705	2 181 018
Käibevara kokku		431 065	2 218 285
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	60 195 019	0
Materiaalne põhivara	6	288 902	28 764 271
Ettemaksed tarnijatele	6	0	471 000
Põhivara kokku	6	60 483 921	29 235 271
VARAD KOKKU		60 914 986	31 453 556
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	4 870 979	608 110
Võlad tarnijatele		2 494 435	9 040 340
Võlad töövõtjatele		45 853	9 960
Muud viitvõlad		92 000	0
Maksuvõlad	4	143 392	7 235
Saadud ettemaksed		2 931	9 643 051
Võlad ja ettemaksed kokku		2 778 611	18 700 586
Lühiajalised eraldised		38 696	0
Lühiajalised eraldised		38 696	0
Lühiajalised kohustused kokku		7 688 286	19 308 696
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	50 170 845	11 009 848
Muud pikaajalised võlad	8	1 210 867	1 015 981
Pikaajalised kohustused kokku		51 381 712	12 025 829
KOHUSTUSED KOKKU		59 069 998	31 334 525
Omakapital			
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		75 031	0
Aruandeaasta kasum/kahjum		1 725 957	79 031
OMAKAPITAL KOKKU		1 844 988	119 031
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		60 914 986	31 453 556

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Juhatuse liige

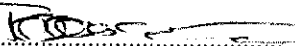
Kuupäev/Date

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Kasumiaruanne (SKEEM 2)
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	04.10.2006- 31.12.2007
Müügitulu	10	14 044 169	584 958
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu		-9 457 425	-7 123
Brutokasum		4 586 744	577 835
Turustuskulud	12	-379 321	-362 474
Üldhalduskulud	12	-1 056 677	-136 775
Muud äritulud	11	17 046	10 000
Muud äriksulud	13	-36 478	-910
Äriksusum/kahjum		3 131 314	87 676
Finantstulud ja -kulud			
Intressiksulud		-1 416 748	-8 660
Muud intressi-ja finantstulud		11 391	15
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 405 357	-8 645
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		1 725 957	79 031
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		1 725 957	79 031

 Juhatuse liige 

 Alkirkjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

 Kuupäev/Date 25.05.2009 

Allkiri/Signature

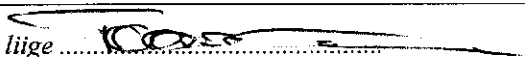
Audiitorbüroo RKT

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		3 131 314	87 676
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		496 948	26 208
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 751 313	-2 181 018
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-15 921 975	10 575 048
Makstud intressid		-1 416 748	-8 660
Kokku rahavood äritegevusest		-11 959 148	8 499 254
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-31 745 597	-20 206 808
Saadud intressid		11 391	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-31 734 206	-20 206 808
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		48 609 533	11 617 959
Tasutud laenud		- 5 185 667	0
Muud eraldised		38 695	0
Saadud tagatisraha		194 886	86 862
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		43 657 447	11 704 821
Rahavood kokku		-35 907	-2 733
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	37 267	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-35 907	-2 733
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 360	37 267

Juhatus liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.05.2009

7

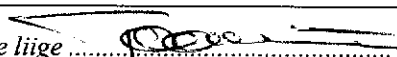
Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kajum	Kokku
Saldo seisuga 04.10.2006	40 000	0	0	0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	79 031	79 031
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	0	79 031	119 031
Kasumi ümberkanne	0		79 031	-79 031	0
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 725 957	1 725 957
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	75 031	1 725 957	1 844 988

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.

Juhatusel liige 

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.05.2009 

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Triiman OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2. Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, 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 osapoolele 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.

3. Raha ja raha ekvivalendid

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.

Juhatusel liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.05.2009

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

4. Nõuded ostjate vastu

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 nüüdisväärtusest. 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.

6. 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid 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 tööeas. 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.

7. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele

Juhatuse liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

• Ehitised ja rajatised	2-5%
• Tootmiseseadmed	10-20%
• Muud masinad ja seadmed	15-30%
• Muu inventar ja IT seadmed	30-40%

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 või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". 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.

Juhutuse liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.05.2009

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

8. Kapitali- ja kasutusrendid

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

8.1. Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel 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.

8.2. 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 rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

9. Finantskohustused

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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.

Juhatusel liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.05.2009

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

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.

10. Ettevõtte tulumaks

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 21/79 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2005 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

11. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

12. 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.

13. Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil/otsemeetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Juhatusel liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.05.2009

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	1 360	37 267
Raha kokku	1 360	37 267

Lisa 3. Nõuded ja ettemak sed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate tasumata arved	402 693	133 682
Intressid	0	15
Maksude ettemaksed	4 528	2 047 153
Ettemaksed teenuste eest	22 484	168
Nõuded ja ettemaksed kokku	429 705	2 181 018

Lisa 4. Maksud**Maksuliik**

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	116 220	2 046 926	0
Käibemaks (intress)	0	0	227	0
Üksikisiku tulumaks	0	8 668	0	1 050
Sotsiaalmaks	0	16 407	0	4 784
Sotsiaalmaks (intress)	0	0	0	1
Kohustuslik kogumispension	0	624	0	188
Töötuskindlustusmaks	0	411	0	84
Ettevõtte tulumaks	0	1 062	0	1 128
Kokku	0	143 392	2 047 153	7 235

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud**Jääkväärtus seisuga 31.12.2007****0**

Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast

28 946 983

Kinnisvarainvesteeringu soetus

31 665 017

Akumuleeritud kulum

-416 981

Saldo 31.12.2008**60 195 019**

Kinnisvarainvesteeringutelt saadud tulu 2008.a.

2 418 896

Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud 2008.a.

1 112 849

Juhatuse liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.05.2009

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Männiku tee 104 2008.a. valminud alljärgnevad ehitised ja rajatised: uus büroohoone, 0,4 kV kaabelliinide välistrass, fekaal-ja sadevete väliskanalisatsioon, välisgaasitrass ja gaasikatlama seadmed ning välisveetrass. Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks. Vaata lisa 14.

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materialne põhivara	Lõpetamata ehitised	Kokku
Saldo seisuga 04.10.2006	0	0	0	0
2007. a toimunud muutused				
Soetatud põhivara	314 497	0	28 475 983	28 790 480
Ettemaksed põhivara eest	0	0	471 000	471 000
Amortisatsioonikulu	-26 208	0	0	-26 208
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	314 497	0	28 475 983	28 790 480
Ettemaksed	0	0	471 000	471 000
Akumuleeritud kulum	-26 208	0	0	-26 208
Jääkmaksumus	288 289	0	28 946 983	29 235 272
2008. a toimunud muutused				
Soetatud põhivara	0	80 580	0	80 580
Amortisatsioonikulu	-78 624	-1 343	0	-79 967
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	0	-28 946 983	-28 946 983
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	314 497	80 580	0	395 077
Ettemaksed	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	-104 832	-1 343	0	-106 175
Jääkmaksumus	209 665	79 237	0	288 902

Juhatuse liige 

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.05.2009 

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 7. Laenukohustused

	Tagasi maksta				
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Lühiajaline pangalaen	1 267	1 267	0	20.01.2009	0 %
Lühiajaline laen Jüri Triisalt	100 000	100 000	0	31.12.2009	0 %
Lühiajaline laen Autra OÜ-st	150 000	150 000	0	31.12.2009	5 %
Lühiajaline pangalaen	2 690 010	2 690 010	0	22.10.2009	8,03 %
Pikaajaline laen Autra OÜ-st	3 700 000	0	3 700 000	31.07.2018	5 %
Pikaajalised pangalaenud	48 400 547	1 929 702	46 470 845	28.11.2017	3,971 %
Kokku	55 041 824	4 870 979	50 170 845		

	Tagasi maksta				
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi määr
Lühiajaline pangalaen	1 876	1 876	0	20.01.2008	0 %
Lühiajaline pangalaen	606 235	606 235	0	01.09.2008	1,15%
Pikaajalised pangalaenud	11 009 848	0	11 009 848	25.10.2017	1 %
Kokku	11 617 959	608 111	11 009 848		

22.10.2008.a. sõlmiti AS SEB pank ja OÜ Triiman vahel laenuleping summas 175 757 EUR. Antud laenu intress on 6 (kuue) kuu EURIBOR + 3% (kolm) aastat ja laenu tagasimakse tähtaeg 22.10.2009.a.

28.03.2007.a. sõlmiti AS SEB pank ja OÜ Triiman vahel laenuleping nr. 2007007038. Antud laenulepingu lisakokkuleppe (31.07.2008.a.) alusel on laenu summa 3 131 670,18 (kolm miljonit ükssada kolmkümmend üks tuhat kuussada seitsekümmend Euroopa Liidu eurot ja kahekasteist senti). Intressimäär on muutuv: 6 (kuue) kuu EURIBOR + 1,0 (üks koma null protsenti) aastat.

Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 14.

Lisa 8. Muud võlad

	Tagasi maksta				
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Intressi- määr
Muud võlakohustused	929 119	0	842 257	86 862	0%
Muud pikaajalised eraldised	281 748	0		281 748	0%
Kokku	1 210 867	0	842 257	368 610	

	Tagasi maksta				
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Intressi- määr
Muud võlakohustused	1 015 981	0	929 119	86 862	0%
Kokku	1 015 981	0	929 119	86 862	

Juhatus liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.05.2009

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Muud võlakohustused kajastavad ettevõtte võlgnevust hoonestusõiguse eest ja tagatisraha rendipindade eest.

Lisa 9. Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

2008. aastal pole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende. Dividendide mitte maksmisega ei kaasnenud tulumaksukulu. Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 1 892 988 krooni Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (397 527 krooni) (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt.

Lisa 10. Müügitulu

TRIIMAN OÜ müügitulu jaguneb teenuste lõikes järgnevalt (EMTAK koodid):

	2008	2007
Ehitustööde korraldamine	10 370 169	0
96099 Teenuste müük	1 255 104	427 686
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 418 896	157 272
Kokku	14 044 169	584 958

Lisa 11. Turustuskulud ja üldhalduskulud

Turustuskulud	2008	2007
Reklaamikulud	41 208	32 347
Muud kulud	338 113	330 127
Kokku	379 321	362 474

Üldhalduskulud	2008	2007
Töötasu koos sotsiaalmaksuga	297 931	75 082
Bürookulu	94 857	7 681
Põhivara kulum	496 948	26 208
Pangateenused	2 448	2 078
Muud kulud	164 492	25 726
Kokku	1 056 676	136 775

Juhatusel liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.05.2009

17

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 12. Muud äritulud

	2008	2007
Muud äritulud	17 046	10 000
Muud äritulud kokku	17 046	10 000

Lisa 13. Muud ärikulud

	2008	2007
Makstud trahvid ja viivised	30 979	396
Muud ärikulud	5 499	514
Muud ärikulud kokku	36 478	910

Lisa 14. Laenude tagatised ja panditud varad

Triiman OÜ on seadnud, peale asjaõiguslepingu sõlmimist, mõttelisele osale kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, I jrk hüpoteegi hoonestusõigusele summas 71 200 000 krooni.

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud järgmised tagatised:

1. Pant. Pantijaks on OÜ Autra registrikoodiga 10028979. Pandi summa ja järjekoht: I jrk hüpoteek summas 2 500 000.-EEK, II jrk hüpoteek summas 5 200 000.-EEK, III jrk hüpoteek summas 63 500 000.-EEK ja IV jrk hüpoteek summas 7 550 000.-EEK. Pandi ese: 4993/24700 suurune mõtteline osa kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, Harjumaa.
2. Pant. Pantijaks on Jüri Triisa (isikukood 34709270377). Pandi summa ja järjekoht: I jrk hüpoteek summas 660 000.-EEK, II jrk hüpoteek summas 700 000.-EEK ja III jrk hüpoteek summas 3 140 000.-EEK. Pandi ese: kinnistu asukohaga Pinu 9, Tallinn, Harjumaa.
3. Garantii. Garantii andjaks on OÜ Autra. Garantiilep. 2008028406, 22.10.2008.a., garantii ulatus 175 757.-EUR.

Panditud vara bilansiline maksumus on 60 195 019 krooni.

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

Triiman OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Triiman OÜ on 2008. a seotud osapooltega sõlminud kauba ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudel:

Seotud osapool	Osapoolle kirjeldus	Müük	Ost
Autra Racing MTÜ	Juhatusel liikmega seotud ühing	0	0
Redmoto OÜ	Toomas Triisa juhatuse liige	32 007	0
VLT OÜ	Jüri Triisa juhatuse liige	0	11 765
Autra OÜ	Jüri Triisa juhatuse liige	13 794 285	626 644
Teenuste ost-müük kokku		13 826 292	638 409

Laenud

Seotud osapool	Osapoolle kirjeldus	Saadud laenu	Andnud laenu
Jüri Triisa	eraisik	100 000	0
Autra OÜ	Jüri Triisa juhatuse liige	150 000	0
Autra OÜ	Jüri Triisa juhatuse liige	3 700 000	0
Saadud laenu kokku:		3 950 000	0

Saldod seotud osapooltega:		31.12.2008	31.12.2007
Redmoto OÜ	Ostjate võlg	15 398	0
Autra OÜ	Ostjate võlg	15 326	0
Autra OÜ	Hoonestusõiguse tasu	929 119	929 119
Autra OÜ	Lühiajaline laen	150 000	0
Autra OÜ	Muud võlad	38 695	0
Autra OÜ	Pikaajaline laen	3 700 000	0
Autra OÜ	Ostjate ettemaks		9 643 051
Autra OÜ	Tasumisele kuuluv intress	92 000	
Jüri Triisa	Lühiajaline laen	100 000	0
Kokku		5 040 538	10 572 170

Lisa 16. Kasutusrent

2008.a. on tasutud Hansa Liising Eesti AS-ile auto kasutusrenti summas 54 396 krooni 2009.a. tasumisele kuuluv summa on 25 402 krooni.

Intressimäär aastas on 7,18 %. Lepingu alusel lõppevad kasutusrendi maksed 15.06.2013.a.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Juhatusel liige
Kuupäev/Date 25.05.2009
Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Triiman osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Triiman (edaspidi ka „ettevõtte“) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollistüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollistüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

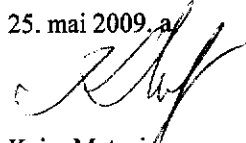
Märkusega arvamuse avaldamise alus

Kuna OÜ Triiman lühiajalised kohustused seisuga 31. detsember 2008 ületavad tema käibevarasid 7 257 tuh. krooni, siis on olemas võimalus, et ettevõtte tekivad makseraskused. Eelõeldust tulenevalt sõltub ettevõtte võime tegutsemist jätkata tema võimest saada edaspidi majandustegevusest kasumit ja/või lühiajaliste kohustuste refinantseerimisest pikaajalisteks kohustusteks. Ettevõtte juhtkond on koostanud raamatupidamise aastaaruande lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist ja selles ei kajastu võimalikud muudatused, kui ettevõtte ei ole jätkuvalt tegutsev. Kui ettevõtte tegevus ei ole jätkuv, siis on varade väärtus madalam nende bilansilisest väärtusest.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud eelmises lõigus toodud asjaolu mõju raamatupidamise aastaaruandele, kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Triiman finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

25. mai 2009. a


Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

OÜ Audiitorbüroo RKT
Kitsas 8, 51003 Tartu
tel +372 773 2253
+372 744 2353
faks +372 744 2223
e-mail: rkt@rktaudit.ee

Reg. nr. 10609794
Hansapank Kood 767
a/a 221013844883

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Triiman OÜ juhatus teeb ainuosanikule ettepaneku jaotada 2008 aasta kasum summas 1 725 957 krooni alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	1 725 957
---	-----------

Juhatusel allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Triiman OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku poolt 21.05.2009
otsusega, allkirjastamine 22.05.2009.a.


.....
Toomas Triisa
(Juhatusel liige)