

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Triiman

registrikood: 11308600

tänava/talu nimi, Männiku tee 104
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11216

telefon: +372 6755440, +372 5047492

faks: +372 6755443

e-posti aadress: toomas@triiman.ee

veebilehe aadress: www.triiman.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustused	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 12 Muud võlad	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 14 Osakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 18 Turustuskulud	20
Lisa 19 Üldhalduskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	21
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 23 Seotud osapooled	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

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

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

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal moodustas Triiman OÜ müügitulu 282,1 th EUR'i. Müügitulust moodustas enamuse 277 th EUR'i renditulu.

Triiman OÜ brutokasumiks kujunes 157 th EUR'i. Üldhalduskulud olid 5,7 th EUR'i ja turustuskulud 7,1 th EUR'i. Ettevõtte 2012. aasta põhivarade kulum moodustas 81 th EUR'i.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

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

Personal

Triiman OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 1 (üks) töötaja. 2012. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 14 th eurot. Juhatuse liikmele eraldi tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (tuh EUR'odes)	282	293
Käibe kasv (%)	-3,75	-4,6
Brutokasumi määr (%)	56,80	54,56
Kasumi kasv (%)	-	-
Puhasrentaablus (%)	-1,00	-1,57
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,17	0,15
ROA (%)	-0,08	-0,13

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100
- Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 * 100

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 275	19 761	2
Nõuded ja ettemaksed	39 337	34 349	3
Kokku käibevara	63 612	54 110	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 526 651	3 606 775	6
Materiaalne põhivara	1 275	2 499	7
Kokku põhivara	3 527 926	3 609 274	
Kokku varad	3 591 538	3 663 384	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	236 696	220 992	9
Võlad ja ettemaksed	150 416	138 042	10
Kokku lühiajalised kohustused	387 112	359 034	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 121 561	3 209 250	9
Võlad ja ettemaksed	58 610	68 034	10
Kokku pikaajalised kohustused	3 180 171	3 277 284	
Kokku kohustused	3 567 283	3 636 318	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 254	28 847	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 811	-4 593	
Kokku omakapital	24 255	27 066	
Kokku kohustused ja omakapital	3 591 538	3 663 384	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	282 072	292 541	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-121 845	-132 043	17
Brutokasum (-kahjum)	160 227	160 498	
Turustuskulud	-7 104	-6 025	18
Üldhalduskulud	-5 659	-247	19
Muud äritulud	9 753	48	16
Muud ärikulud	-600	-5 353	21
Ärikasum (kahjum)	156 617	148 921	
Finantstulud ja -kulud	-159 428	-153 514	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 811	-4 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 811	-4 593	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	156 617	148 921	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	81 348	90 761	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-7 933	0	
Kokku korrigeerimised	73 415	90 761	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 988	2 552	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 754	-93 882	
Makstud intressid	-143 907	-153 122	
Muud rahavood äritegevusest	-401	-550	
Kokku rahavood äritegevusest	77 982	-5 320	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	7 933	0	7
Laekunud intressid	8	158	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 941	158	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	156 500	66 335	
Saadud laenude tagasimaksed	-228 485	-63 341	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-9 424	-11 950	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-81 409	-8 956	
Kokku rahavood	4 514	-14 118	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 761	33 879	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 514	-14 118	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 275	19 761	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	28 847	31 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 593	-4 593
31.12.2011	2 556	256	24 254	27 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 811	-2 811
31.12.2012	2 556	256	21 443	24 255

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triiman OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hearaamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonnapoolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR'odes.

Finantsvarad

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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade 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.

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 tööeest.

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni määrade vahemik on 2-10% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 EUR'i. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 EUR'i, kajastatakse kuni kasutusele 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	4
Ehitised ja rajatised	50
Tootmiseseadmed	10
Muu inventar ja IT seadmed	3

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks.

Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimum summa nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse

jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenditingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendile andja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid egakohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2011 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Triiman OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	24 275	19 761
Kokku raha	24 275	19 761

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	38 941	38 941	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	38 941	38 941	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27	0	0	5
Muud nõuded	3	3	0	0	
Intressinõuded	3	3	0	0	
Ettemaksed	366	366	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	366	366	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 337	39 337	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	33 275	33 275	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	33 275	33 275	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	741	741	0	0	5
Muud nõuded	3	3	0	0	
Intressinõuded	3	3	0	0	
Ettemaksed	330	330	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	330	330	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 349	34 349	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	38 941	33 275	3
Kokku nõuded ostjate vastu	38 941	33 275	
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-3 916	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	4 822	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 866	-906	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 866	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 254	0	4 684
Üksikisiku tulumaks	0	408	0	408
Sotsiaalmaks	0	641	0	640
Töötuskindlustusmaksed	0	27	0	27
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	17
Ettemaksukonto jääk	27		741	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27	5 330	741	5 776

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	-186 914	-186 914
Jääkmaksumus	3 686 899	3 686 899
Amortisatsioonikulu	-80 124	-80 124
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	-267 038	-267 038
Jääkmaksumus	3 606 775	3 606 775
Amortisatsioonikulu	-80 124	-80 124
31.12.2012		
Soetusmaksumus	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	-347 162	-347 162
Jääkmaksumus	3 526 651	3 526 651

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	277 039	284 083
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	103 226	102 083

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2010			
Soetusmaksumus	34 651	5 917	40 568
Akumuleeritud kulum	-25 238	-2 194	-27 432
Jääkmaksumus	9 413	3 723	13 136
Amortisatsioonikulu	-9 413	-1 224	-10 637
31.12.2011			
Soetusmaksumus	34 651	5 917	40 568
Akumuleeritud kulum	-34 651	-3 418	-38 069
Jääkmaksumus	0	2 499	2 499
Amortisatsioonikulu	0	-1 224	-1 224
Müügid	0	0	0
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	5 917	5 917
Akumuleeritud kulum	0	-4 642	-4 642
Jääkmaksumus	0	1 275	1 275

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	7 933	0
Transpordivahendid	7 933	0
Kokku	7 933	0

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	250 646	260 336	15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	250 646	260 336	15
1-5 aasta jooksul	205 283	187 976	

Üle 5 aasta	0	37 595	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 526 651	3 606 775	6
Kokku	3 526 651	3 606 775	

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Jüri Triisa'lt	6 391	0	6 391	0	0,00%	EUR	01.01.2014
Laen I Autra OÜ'lt	9 587	0	0	9 587	5,00%	EUR	31.12.2018
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	02.01.2014
Pikaajaline pangalaen I	2 772 521	228 814	2 543 707	0	4,85%	EUR	28.11.2017
Laen II Autra OÜ'lt	149 227	0	0	149 227	3,40%	EUR	31.12.2024
Pikaajaline pangalaen II	114 505	7 882	106 623	0	3,91%	EUR	30.08.2015
Laen III Autra OÜ'lt	236 473	0	0	236 473	5,00%	EUR	31.07.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 358 257	236 696	2 726 274	395 287			
Laenukohustused kokku	3 358 257	236 696	2 726 274	395 287			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen Jüri T	6 391	6 391			0%	EUR	31.12.2012
Lühiajaline laen Autra OÜ	9 587	9 587			5%	EUR	31.12.2012
Lühiajaline laen Autra OÜ	4 627	4 627			3,7%	EUR	31.12.2012
Lühiajaline pangalaen	131 076	131 076			3,7%	EUR	31.12.2012
Lühiajaline laen omanikult	59 454	59 454			0%	EUR	31.12.2012
Lühiajaline laen Autra OÜ	6 017	6 017			2%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	217 152	217 152					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Autra OÜ	236 473	0	0	236 473	5%	EUR	31.07.2018
Pikaajalised pangalaen	2 976 617	3 840	1 105 141	1 867 636	4,4%	EUR	28.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	3 213 090	3 840	1 105 141	2 104 109			
Laenukohustused kokku	3 430 242	220 992	1 105 141	2 104 109			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	3 526 651	3 606 775
Kokku	3 526 651	3 606 775

* Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 12.

* Eritingimused laenu tagamise kindlustamiseks:

1. Laenusaaaja kohustub Lepingu kehtivuse aja jooksul tagama, et Laenusaaaja laenuteeninduse kattekordaja ehk DSCR oleks igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,2.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 439	21 439	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 472	1 472	0	0	11
Maksuvõlad	5 330	5 330	0	0	5
Muud võlad	111 664	111 664	0	0	12
Intressivõlad	90 726	90 726	0	0	
Muud viitvõlad	20 938	20 938	0	0	
Muud võlad	69 121	10 511	52 634	5 976	
Kokku võlad ja ettemaksed	209 026	150 416	52 634	5 976	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	37 934	37 934	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 285	1 285	0	0	11
Maksuvõlad	5 776	5 776	0	0	5
Muud võlad	86 645	86 645	0	0	12
Intressivõlad	65 077	65 077	0	0	
Muud viitvõlad	21 568	21 568	0	0	
Saadud ettemaksed	448	448	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	448	448	0	0	
Muud võlad	73 988	5 954	66 232	1 802	
Kokku võlad ja ettemaksed	206 076	138 042	66 232	1 802	

Muud võlad all kajastub kinnisvara rentijate tagatisraha summas 16,5 tuhat EUR'i ja hankijatele pikajaline võlakohustus summas 52,6 tuhat EUR'i.

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

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad töövõtjatele	767	767
Puhkusereserv	705	518
Kokku võlad töövõtjatele	1 472	1 285

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	90 726	90 726	0	0
Muud viitvõlad	20 938	20 938	0	0
Kokku muud võlad	111 664	111 664	0	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	65 077	65 077	0	0
Muud viitvõlad	21 568	21 568	0	0
Kokku muud võlad	86 645	86 645	0	0

Muud viitvõlad all kajastub aruande perioodil tekkinud kulu, kuid mille kohta ei ole esitatud arvet.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Triiman OÜ on seadnud, peale asjaõiguslepingu sõlmimist, mõttelisele osale kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, I jrk hüpoteegi hoonestusõigusele summas 4 550 509 EUR'i.

Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on seatud järgmised tagatised:

1. Pant. Pantijaks on OÜ Autra registrikoodiga 10028979. Pandi summa ja järjekoht: 1 jrk hüpoteek summas 159 779 EUR'i, II jrk hüpoteek summas 332 341 EUR'i, III jrk hüpoteek summas 4 058 390 EUR'i ja IV jrk hüpoteek summas 482 533 EUR'i. Pandi ese: 4993/24700 suurune mõtteline osa kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, Harjumaa.
2. Triiman OÜ käendab Autra OÜ pangalaene.

2011. aastal kehtisid samad tingimused.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

2012. aastal pole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende. Dividendide mitte maksmisega ei kaasnenud tulumaksukulu. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 21 443 EUR'i. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2013 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (4 503 EUR'i) netodividendina väljamakstavalt summalt.

2011. aastal pole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende. Dividendide mitte maksmisega ei kaasnenud tulumaksukulu. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 moodustas 24 254 EUR'i. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2012 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (5 093 EUR'i) netodividendina väljamakstavalt summalt.

* Vastavalt Triiman OÜ ja SEB Pank AS vahelisele laenulepingu tingimustele ei või teha laenulepingu kehtivuse ajal väljamakseid kasumist.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	282 072	292 541
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	282 072	292 541
Kokku müügitulu	282 072	292 541
Müügitulu tegevusalade lõikes		
41201 Ehitustööde korraldamine	5 033	7 947
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	277 039	284 083
77111 Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	0	511
Kokku müügitulu	282 072	292 541

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	7 933	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	48
Muud	1 820	0
Kokku muud äritulud	9 753	48

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	742	
Tööjõukulud	13 983	15 063	20
Amortisatsioonikulu	81 348	90 761	
Muud	26 514	25 477	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	121 845	132 043	

Lisa 18 Turustuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	2 194	0
Mitmesugused bürookulud	1 129	582
Muud	3 781	5 443
Kokku turustuskulud	7 104	6 025

Lisa 19 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	2 753	3 989
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 866	-4 822
Muud	1 040	1 080
Kokku üldhalduskulud	5 659	247

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	10 150	10 679
Sotsiaalmaksud	3 668	3 860
Muud	165	523
Kokku tööjõukulud	13 983	15 062
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	573	2 749
Muud	27	2 604
Kokku muud ärikulud	600	5 353

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	8	158
Intressitulu laenudelt	0	151
Muud intressitulud	8	7
Intressikulud	-159 035	-153 122
Intressikulu laenudelt	-159 035	-153 122
Muud finantstulud ja -kulud	-401	-550
Kokku finantstulud ja -kulud	-159 428	-153 514

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	75 944	0	59 453
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 344	505 961	1 698	370 156

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 526	7 183	11 900	1 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 004	35 556	144 600	6 017
2011	Ostud	Müügid		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		16 070	31 254	

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TRIISA	Juhatuse liige	26.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Triiman osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Triiman raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 22.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2012 ületavad osaühing Triiman lühiajalised kohustused käibevara 224 tuh. euro võrra. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana ja seega ei pruugi ettevõtte olla suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aastaaruandes ei ole nimetatud fakti avalikustatud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ viidatud informatsiooni mittetäielik avaldamine, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt osaühing Triiman finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

04. märts 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	04.03.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 811
Kokku	21 443
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 443
Kokku	21 443

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 811
Kokku	21 443
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 443
Kokku	21 443

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	277039	98.22%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	5033	1.78%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Triisa	38211120359		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6755440
Faks	+372 6755443
Mobiiltelefon	+372 5047492
E-posti aadress	toomas@triiman.ee
Veebilehe aadress	www.triiman.ee