

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	17
Lisa 12 Muud võlad	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 18 Turustuskulud	19
Lisa 19 Üldhalduskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Intressikulud	20
Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 24 Seotud osapooled	21
Lisa 25 Tegevuse jätkuvus	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

2013. aastal moodustas Triiman OÜ müügitulu 249,4 th EUR'i. Müügitulust moodustas 100% th EUR'i renditulu.

Triiman OÜ brutokasumiks kujunes 142 th EUR'i. Üldhalduskulud olid 21,7 th EUR'i ja turustuskulud 3,6 th EUR'i. Ettevõtte 2013. aasta põhivarade kulum moodustas 82 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 5 (viis) töötaja(t). 2013. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 33,4 th eurot. Juhatuse liikmele eraldi tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (tuh EUR'odes)	249	282
Käibe kasv (%)	-11,59	-3,75
Brutokasumi määr (%)	56,80	56,80
Kasumi kasv (%)	-	-
Puhasrentaablus (%)	-12,00	-1,00
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,11	0,17
ROA (%)	-0,86	-0,08

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2013 - \text{müügitulu } 2012) / \text{müügitulu } 2012 * 100$
- Brutokasumi määr (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2013 - \text{puhaskasum } 2012) / \text{puhaskasum } 2012 * 100$

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 922	24 275	2
Nõuded ja ettemaksed	37 881	39 337	3
Kokku käibevara	46 803	63 612	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 446 527	3 526 651	6
Materiaalne põhivara	2 017	1 275	7
Kokku põhivara	3 448 544	3 527 926	
Kokku varad	3 495 347	3 591 538	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	227 023	236 696	9
Võlad ja ettemaksed	186 852	150 416	10
Kokku lühiajalised kohustused	413 875	387 112	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 033 055	3 121 561	9
Võlad ja ettemaksed	54 096	58 610	10
Kokku pikaajalised kohustused	3 087 151	3 180 171	
Kokku kohustused	3 501 026	3 567 283	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 443	24 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 934	-2 811	
Kokku omakapital	-5 679	24 255	
Kokku kohustused ja omakapital	3 495 347	3 591 538	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	249 393	282 072	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-107 732	-121 845	17
Brutokasum (-kahjum)	141 661	160 227	
Turustuskulud	-3 613	-7 104	18
Üldhalduskulud	-21 709	-5 659	19
Muud äritulud	7 289	9 753	16
Muud ärikulud	-2 572	-600	21
Ärikasum (kahjum)	121 056	156 617	
Intressikulud	-150 991	-159 035	22
Muud finantstulud ja -kulud	1	-393	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29 934	-2 811	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 934	-2 811	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	121 056	156 617	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	81 578	81 348	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-7 933	
Kokku korrigeerimised	81 578	73 415	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 457	-4 988	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 835	-2 754	
Makstud intressid	-131 390	-143 907	22
Muud rahavood äritegevusest	-1	-401	23
Kokku rahavood äritegevusest	89 535	77 982	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 196	0	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	7 933	
Laekunud intressid	1	8	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 195	7 941	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	124 900	156 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-223 079	-228 485	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4 514	-9 424	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-102 693	-81 409	
Kokku rahavood	-15 353	4 514	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 275	19 761	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 353	4 514	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 922	24 275	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-29 934	-29 934
31.12.2013	2 556	256	-8 491	-5 679

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triiman OÜ 2013. 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 akumuliseeritud 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.

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.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimum summa 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. 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 amortiseerimis põhimõtetest. 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.

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.

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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arveldusarve	8 922	24 275
Kokku raha	8 922	24 275

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	37 177	37 177	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	38 241	38 241	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 064	-1 064	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	329	329	0	0	5
Muud nõuded	13	13	0	0	
Viitlaekumised	13	13	0	0	
Ettemaksed	362	362	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	334	334	0	0	
Muud makstud ettemaksed	28	28	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 881	37 881	0	0	

	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	4
Ostjatelt laekumata arved	38 941	38 941	0	0	
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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	38 241	38 941
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 064	0
Kokku nõuded ostjate vastu	37 177	38 941
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 064	-1 866
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	1 866
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-1 064	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 279	0	4 254
Üksikisiku tulumaks	0	622	0	408
Sotsiaalmaks	0	1 529	0	641
Kohustuslik kogumispension	0	33	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	86	0	27
Ettemaksukonto jääk	329		27	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	329	5 549	27	5 330

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-80 124	-80 124
31.12.2013		
Soetusmaksumus	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	-427 286	-427 286
Jääkmaksumus	3 446 527	3 446 527

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	241 540	277 039
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	124 339	103 226

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	5 917	5 917
Akumuleeritud kulum	0	-4 642	-4 642
Jääkmaksumus	0	1 275	1 275
Ostud ja parendused	0	2 196	2 196
Amortisatsioonikulu	0	-1 454	-1 454
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	8 113	8 113
Akumuleeritud kulum	0	-6 096	-6 096
Jääkmaksumus	0	2 017	2 017

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	241 540	250 646
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	241 540	250 646
1-5 aasta jooksul	197 001	205 283
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 446 527	3 526 651
Kokku	3 446 527	3 526 651

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	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	01.01.2016
Laen I Autra OÜ'lt	9 587	0	9 587	0	5,00%	EUR	31.12.2018
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	02.01.2016
Pikaajaline pangalaen I	2 557 347	218 797	2 338 550	0	4,85%	EUR	28.11.2017
Laen II Autra OÜ'lt	274 127	0	0	274 127	3,40%	EUR	31.12.2024
Pikaajaline pangalaen II	106 600	8 226	98 374	0	3,91%	EUR	30.08.2015
Laen III Autra OÜ'lt	236 473	0	236 473	0	5,00%	EUR	31.07.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 260 078	227 023	2 758 928	274 127			
Laenukohustused kokku	3 260 078	227 023	2 758 928	274 127			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	3 466 527	3 526 651
Kokku	3 466 527	3 526 651

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	40 106	40 106	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 334	3 334	0	0	11
Maksuvõlad	5 549	5 549	0	0	5
Muud võlad	132 888	132 888	0	0	
Intressivõlad	116 104	116 104	0	0	12
Muud viitvõlad	16 784	16 784	0	0	
Saadud ettemaksed	97	97	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	97	97	0	0	
Muud võlad	58 974	4 878	48 119	5 977	
Kokku võlad ja ettemaksed	240 948	186 852	48 119	5 977	

	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	
Intressivõlad	90 726	90 726	0	0	12
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	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad töövõtjatele	2 059	767
Puhkusereserv	1 275	705
Kokku võlad töövõtjatele	3 334	1 472

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	116 104	116 104	0	0
Muud viitvõlad	16 784	16 784	0	0
Kokku muud võlad	132 888	132 888	0	0
	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

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.

2012. aastal kehtisid samad tingimused.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

2013. aastal pole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide. Dividendide mitte maksmisega ei kaasnenud tulumaksukulu. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas -8 491 EUR'i.

2012. aastal pole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide. 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.

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

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	249 393	282 072
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	249 393	282 072
Kokku müügitulu	249 393	282 072
Müügitulu tegevusalade lõikes		
41201 Ehitustööde korraldamine	0	5 033
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	249 393	277 039
Kokku müügitulu	249 393	282 072

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	7 933
Muud	7 289	1 820
Kokku muud äritulud	7 289	9 753

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Tööjõukulud	15 674	13 983
Amortisatsioonikulu	81 578	81 348
Muud	10 480	26 514
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	107 732	121 845

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	0	2 194
Mitmesugused bürookulud	705	1 129
Muud	2 908	3 781
Kokku turustuskulud	3 613	7 104

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	0	2 753
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 064	1 866
Tööjõukulud	17 773	0
Muud	1 475	1 040
Parendused 5% piires	1 397	0
Kokku üldhalduskulud	21 709	5 659

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	24 278	10 150
Sotsiaalmaksud	8 741	3 668
Muud	428	165
Kokku tööjõukulud	33 447	13 983
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	1

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 412	573
Muud	160	27
Kokku muud ärikulud	2 572	600

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	150 991	159 035
Kokku intressikulud	150 991	159 035

Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	1	-393
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1	-393

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	730 017	0	75 944
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 391	2 344	505 961

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

Lisa 25 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2013 ületasid Triiman OÜ lühiajalised kohustused käibevara 367 072 euro võrra ja ettevõtte netovara on miinuses. Triiman OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes organisatsiooni tegevuse jätkumisest, sest juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital seisuga 31. detsember 2013 organisatsioonile majandusraskusi. Seisuga 31. juuli 2014 on ettevõtte käibekapital positiivne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2014

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TRIISA	Juhatuse liige	28.08.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Triiman osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Triiman raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 arvnahtajate 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 arvestuspoliitika 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 auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Osaühing Triiman bilansis on seisuga 31. detsember 2013 kajastatud kinnisvarainvesteering bilansilises maksumuses 3 447 tuh. eurot. Auditi käigus ei saanud me piisavat informatsiooni nimetatud kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse kohta, mistõttu kinnisvarainvesteeringu kaetav väärtus võib olla madalam tema bilansilisest maksumusest. Raamatupidamise aastaaruandes ei kajastu nimetatud ebakindlusega seotud võimalikud parandused.

Seisuga 31. detsember 2013 ületavad osaühing Triiman lühiajalised kohustused käibevara 367 tuh. euro võrra ja netovara ei vasta Äriseadustiku nõuetele. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust osaühing Triiman suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana ja seega ei pruugi osaühing Triiman olla suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aastaaruandes ei ole nimetatud fakti piisavalt avalikustatud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt osaühing Triiman finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 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

01. september 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	01.09.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 934
Kokku	-8 491
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 491
Kokku	-8 491

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 934
Kokku	-8 491
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 491
Kokku	-8 491

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	249393	100.00%	Jah

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