

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: **Treiali 2/4 OÜ**

registrikood: 14105228

tänava/talu nimi, Treiali tee 2
maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

e-posti aadress: info@treiali2.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevus

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

Ettevõtte põhitegevusala: kinnisvaraarendus ja -haldus, enda kinnisvara ost ja müük, enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus.

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

Ärimaja on kahekorruline komplekshoone, mille kogupindala on ca 4800 m² ning hoones üüritakse äri- ja tootmisruume üüritulu teenimise eesmärgil.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 3.

2017. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 10 944 eurot koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte juhtimine

Osaühingul Treiali 2/4 on kaheliikmeline juhatus.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- Ärihoone tõrgeteta töötamine, professionaalne ja edukas planeerimine ja töös hoidmine.
- Suurendada ärihoone ja piirkonna tuntust ning kasvatada hoone külastajate/klientide arvu.
- Ärilises plaanis on eesmärgiks samuti olla kindlaks partneriks investoritele, kreditoridele, tarnijatele ja ettevõtte üürnikele ning töötajatele.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2017	2016
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad *100	84	0
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad *100	16	0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 004	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	119 858	0	2
Kokku käibevarad	145 862	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 729 790	0	4
Materiaalsed põhivarad	320 165	0	5
Kokku põhivarad	2 049 955	0	
Kokku varad	2 195 817	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	209 618	0	6
Võlad ja ettemaksed	362 925	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	572 543	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 258 868	0	6
Võlad ja ettemaksed	13 329	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 272 197	0	
Kokku kohustised	1 844 740	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	371 715	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 138	0	
Kokku omakapital	351 077	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 195 817	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	30.08.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 175	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-816	0	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-51	0	
Muud ärikulud	-7	0	
Ärikasum (kahjum)	-20 049	0	
Intressitulud	716	0	
Intressikulud	-3 805	0	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 138	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 138	0	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Treiali 2/4 OÜ 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard (EFS) tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Treiali 2/4 OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning

lõppväärtuse põhjendatust.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 830	1 830	
Ostjatelt laekumata arved	1 830	1 830	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	108 807	108 807	
Muud nõuded	9 221	9 221	
Laenuõuded	9 100	9 100	
Intressinõuded	121	121	
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 858	119 858	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	106 122	0
Üksikisiku tulumaks	0	250
Sotsiaalmaks	0	1 082
Kohustuslik kogumispension	0	47
Töötuskindlustusmaksed	0	45
Ettemaksukonto jääk	2 685	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	108 807	1 424

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	1 729 790	1 729 790
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	1 729 790	1 729 790
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 729 790	1 729 790

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ehitusjärgus äri-, lao- ja tootmishoonet aadressil Treiali tee 2, Peetri alevik, Rae vald. Majandusaastaaruande koostamise hetkel ärihoone valminud, hoone on kaetud 95% ulatuses üürilepingutega.

Kinnistutele Treiali tee 2 ja Treiali tee 4 (registriosa nr 11383450) on seatud hüpoteek summas 2 431 000 eurot AS LHV Pank kasuks.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	319 301	915	320 216
Akumuleeritud kulum	0	-51	-51
Jääkmaksumus	319 301	864	320 165

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	30.08.2016 - 31.12.2016
Maa	319 301	0
Masinad ja seadmed	864	0
Muud masinad ja seadmed	864	0
Kokku	320 165	0

Põhivara maa all kajastatakse Treiali tee 2, Treiali tee 4 ja Radari tee L2 kinnistud Rae vallas, Peetri alevikus. Treiali tee 2 ja Treiali tee 4 kasutusotstarve - 70% tootmismaa + 30% ärimaa. Radari tee L2 kasutusotstarve - 100% transpordimaa.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	170 000	170 000			12% - 20%	euro	08.09.2018
Lühiajalised laenud kokku	170 000	170 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen AS LHV Pank	1 298 486	39 618	1 258 868	0	3,9% + euribor	euro	08.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 298 486	39 618	1 258 868	0			
Laenukohustised kokku	1 468 486	209 618	1 258 868	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	319 301	0

Ehitised	1 729 790	0
Kokku	2 049 091	0

Investeeringislaen on tagatud hüpoteegiga kinnistutele Treiali tee 2 ja Treiali tee 4 (registriosa nr 11383450). Hüpoteek summas 2 431 000 eurot AS LHV Pank kasuks.

Investeeringislaenu summa majandusaasta aruande kinnitamisel 1 869 868 eurot, millest lühiajalistes kohustustes on 57 051 eurot (2018.aasta kohustis) ning pikaajalistes kohustustes 1 812 817 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	321 937	321 937	0
Võlad töövõtjatele	1 564	1 564	0
Maksuvõlad	1 424	1 424	0
Saadud ettemaksed	38 000	38 000	
Tagatisraha, deposiit	13 329	0	13 329
Kokku võlad ja ettemaksed	376 254	362 925	13 329

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	30.08.2016 - 31.12.2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 431	0
Hoone, ehitise kindlustus	1 980	0
Muud	11 764	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	19 175	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	30.08.2016 - 31.12.2016
Mitmesugused bürookulud	312	0
Koolituskulud	313	0
Muud	191	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	816	0

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	30.08.2016 - 31.12.2016
Palgakulu	8 200	0
Sotsiaalmaksud	2 706	0
Pensionikulu	38	0
Kokku tööjõukulud	10 944	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2017	30.08.2016 - 31.12.2016
Intressikulu laenudelt	3 805	0
Kokku intressikulud	3 805	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	8 524	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 100	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	30.08.2016 - 31.12.2016
Arvestatud tasu	4 655	0

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

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtja teisi tütarettevõtteid);
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespoolloetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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

2017. aastal ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale antud olulisi soodustusi. Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2018

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	03.07.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	371 715
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 138
Kokku	348 577

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	371 715
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 138
Kokku	348 577

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@treiali2.ee