

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Treiali 2/4 OÜ

registrikood: 14105228

tänav a nimi: Treiali tee 2

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

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 kahekorruseline komplekshoone, mille kogupindala on ca 4800 m2 ning hoones üüritakse äri- ja tootmisruume üüritulu teenimise eesmärgil. Majandusaastal võõrandati 3 (kolm) ehitise reaalsosa ning kaasomandi mõttelist osa (nn äriruumid/ korteriomandid).

Ettevõtte tegevus vastab EMTAK-i koodidele 68101, 68201.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 2.

2018. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 22 583 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	2018	2017
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/Omakapital *100	82	0
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/ Varad * 100	38	0
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad *100	53	84
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad *100	47	16

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 317	26 004	
Nõuded ja ettemaksed	312 921	110 758	2
Varud	610 000	0	
Kokku käibevarad	930 238	136 762	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	39 100	9 100	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 222 000	2 049 090	4
Materiaalsed põhivarad	10 957	865	
Kokku põhivarad	3 272 057	2 059 055	
Kokku varad	4 202 295	2 195 817	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	121 462	209 618	5
Võlad ja ettemaksed	23 805	362 925	6
Kokku lühiajalised kohustised	145 267	572 543	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 035 143	1 258 868	5
Võlad ja ettemaksed	61 093	13 329	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 096 236	1 272 197	
Kokku kohustised	2 241 503	1 844 740	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	348 577	371 715	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 609 715	-23 138	
Kokku omakapital	1 960 792	351 077	
Kokku kohustised ja omakapital	4 202 295	2 195 817	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 540 928	0	8
Muud äritulud	1 117 788	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-871 316	-19 175	10
Mitmesugused tegevuskulud	-30 602	-816	
Tööjõukulud	-22 583	0	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 763	-51	
Muud ärikulud	-307	-7	
Ärikasum (kahjum)	1 732 145	-20 049	
Intressitulud	3 309	716	
Intressikulud	-125 739	-3 805	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 609 715	-23 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 609 715	-23 138	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Treiali 2/4 OÜ 2018.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.

Muutus materiaalses põhivaras ja kinnisvarainvesteeringus seisuga 31.12.2017.a.

Materiaalne põhivara kantud kinnisvarainvesteeringu alla:

31.12.2017	muutus	31.12.2017
------------	--------	------------

Materiaalne põhivara :	320 165	-	319 300	865
------------------------	---------	---	---------	-----

Kinnisvarainvesteering:	1 729 790	319 300	2 049 090
-------------------------	-----------	---------	-----------

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 üllikviidsetesse 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 laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 müügilmidusse 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). Kuni 31.12.2017 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses. Alates 01.01.2018 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis baseerub iga-aastasel 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 akumuleeritud 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 tööeest. 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenusemüügist kajastatakse teenuse osutamise järel; või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	20 519	20 519	0	0
Ostjatelt laekumata arved	20 519	20 519	0	0
Muud nõuded	331 022	291 922	39 100	0
Laenunõuded	327 730	288 630	39 100	0
Intressinõuded	3 292	3 292	0	0
Ettemaksed	480	480	0	0
Tulevaste perioodide kulud	480	480	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	352 021	312 921	39 100	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 830	1 830	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 830	1 830	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	108 807	108 807	0	0
Muud nõuded	9 221	121	9 100	0
Laenunõuded	9 100	0	9 100	0
Intressinõuded	121	121	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	119 858	110 758	9 100	0

Laenunõuete tähtaeg 2019 - 2020, intressimäär 5%-6%, alusvaluuta EUR.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 533	106 122	0
Üksikisiku tulumaks	0	153	0	250
Sotsiaalmaks	0	762	0	1 082
Kohustuslik kogumispension	0	36	0	47
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	45
Intress	0	6	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		2 685	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 502	108 807	1 424

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 049 090	2 049 090
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 049 090	2 049 090
Ümberliigitamised	-2 049 090	-2 049 090
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	0
Ostud ja parendused	682 842
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 116 552
Müügid	-626 484
Ümberliigitamised	2 049 090
31.12.2018	3 222 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	244 065	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	40 408	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 290 000	0

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse äri-, lao- ja tootmishoonet "Treiali Ärimaja" aadressil Treiali tee 2, Peetri alevik, Rae vald. Ärihoonele on väljastatud kasutusluba ning moodustatud eraldiseisvad korteriomandid. Majandusaruande koostamise hetkel kuulub Treiali 2/4 OÜ-le 75% hoonest ja kinnistust. Hoone on kaetud 95% ulatuses üürilepingutega.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise õiglase väärtuse määramisel on kasutatud kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut. 08.06.2018.a.on kinnisvarainvesteeringule (ärihoone + maa) teostatud eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt. Kinnisvara õiglast väärtust on juhutuse hinnangul vähendatud 10%. Kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen AS LHV Pank	2 156 605	121 462	2 035 143	0	3,9% + euribor	euro	25.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 156 605	121 462	2 035 143	0			
Laenukohustised kokku	2 156 605	121 462	2 035 143	0			
	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		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	319 301	319 301
Ehitised	2 902 699	1 729 790
Kokku	3 222 000	2 049 091

Investeeringislaen on tagatud hüpoteegiga kinnistutele Treiali tee 2 ja Treiali tee 4 (registriora nr 11383450). Hüpoteek summas 2 431 000 eurot

AS LHV Pank kasuks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	16 309	16 309	0	0	
Võlad töövõtjatele	806	806	0	0	
Maksuvõlad	5 502	5 502	0	0	3
Saadud ettemaksed	1 188	1 188	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 188	1 188	0	0	
Tagatisraha, deposiit	61 093	0	61 093	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 898	23 805	61 093	0	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	321 937	321 937	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 564	1 564	0	0	
Maksuvõlad	1 424	1 424	0	0	3
Saadud ettemaksed	38 000	38 000	0	0	
Tagatisraha, deposiit	13 329	0	13 329	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	376 254	362 925	13 329	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 566 634	278 862
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	391 658	69 715
Kokku tingimuslikud kohustised	1 958 292	348 577

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 540 928	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 540 928	0
Kokku müügitulu	1 540 928	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68101 Enda kinnisvara ost ja müük	1 290 000	0
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	250 928	0
Kokku müügitulu	1 540 928	0

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 116 552	0	4
Tulud viivistest	1 236	0	
Kokku muud äritulud	1 117 788	0	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	5 023	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	626 484	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	209 793	5 431
Energia	16 500	0
Elektrienergia	11 077	0
Soojusenergia	5 423	0
Veevarustusteenused	1 954	0
Alltöövõtutööd	6 650	0
Maarent	1 080	0
Hoone, ehitise kindlustus	1 925	1 980
Muud	1 907	11 764
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	871 316	19 175

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	16 293	8 200
Sotsiaalmaksud	6 290	2 744
Kokku tööjõukulud	22 583	10 944
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	814	3 982	0	8 524
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 798	0	9 100	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	0	0	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Idasuuna Arenduse OÜ	15 000	0	0	0	5%	euro	21.12.2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Treiali 6 OÜ	225	0	0	0	5%	euro	25.09.2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Treiali 6 OÜ	9 100	0	0	0	5%	euro	25.09.2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	273 173	4 870	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 650	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	10 940	4 655

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

1. omanikke (Vara Holding Eesti OÜ);
2. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (Treiali 6 OÜ);
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespoolloetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Emaettevõttele Vara Holding Eesti OÜ kuulub 100% osaühingu Treiali 2/4 OÜ osakutest. Emaettevõtte (Vara Holding Eesti OÜ) on edasi esitanud kulusid summas 75 435 eurot, mis seotud Treiali 2/4 ärihoone ehitamisega.

2018. aastal ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale antud olulisi soodustusi. Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2019

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	29.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Treiali 2/4 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Treiali 2/4 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Treiali 2/4 OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2018 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 3 222 tuh. eurot. 2018. a. kasumiaruandes on kajastatud kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest summas 1 116 tuh. eurot. Raamatupidamise aastaaruande algsaldodes seisuga 31. detsember 2017 ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamist läbi viidud. Kuna kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2017 võib olla erinev bilansis kajastatust, siis ei saa me avaldada arvamust kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutuse kohta 2018. aastal summas 1 116 tuh. eurot.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Treiali 2/4 OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Treiali 2/4 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

30. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	30.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	348 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 609 715
Kokku	1 958 292

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	348 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 609 715
Kokku	1 958 292

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1290000	83.72%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	250928	16.28%	Ei

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