

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Treiali 2/4 OÜ

registrikood: 14105228

tänav a nimi: Treiali tee

maja number: 2

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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
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
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori 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 käitus.

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 üüratakse äri- ja tootmisruume üüritud teenimise eesmärgil. Majandusaastal võõrandati 1 (üks) ehitise reaalosa ning kaasomandi mõttelist osa (nn äriruumid/ korteriomandid).

Ettevõtte tegevus vastab EMTAK-i koodile 68201.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 2.

2019. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 29 374 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.

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele.

Ajavahemikul 12.märtsist kuni 17.mai 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on veel ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2019.a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2019	2018
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/Omakapital *100	16	82
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/ Varad * 100	8	38
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad *100	46	53
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad *100	54	47

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 355	7 317	
Nõuded ja ettemaksed	74 793	312 921	2
Varud	612 600	610 000	
Kokku käibevarad	703 748	930 238	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	309 022	39 100	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 325 000	3 222 000	4
Materiaalsed põhivarad	8 402	10 957	
Kokku põhivarad	3 642 424	3 272 057	
Kokku varad	4 346 172	4 202 295	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	120 041	121 462	5
Võlad ja ettemaksed	16 765	23 805	6
Kokku lühiajalised kohustised	136 806	145 267	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 816 893	2 035 143	5
Võlad ja ettemaksed	63 327	61 093	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 880 220	2 096 236	
Kokku kohustised	2 017 026	2 241 503	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 958 292	348 577	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	368 354	1 609 715	
Kokku omakapital	2 329 146	1 960 792	
Kokku kohustised ja omakapital	4 346 172	4 202 295	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	374 698	250 928	8
Muud äritulud	230 067	1 781 304	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-116 272	-244 832	10
Mitmesugused tegevuskulud	-21 185	-30 602	
Tööjõukulud	-29 374	-22 583	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 554	-1 763	
Muud ärikulud	-521	-307	
Ärikasum (kahjum)	434 859	1 732 145	
Intressitulud	15 905	3 309	
Intressikulud	-82 410	-125 739	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	368 354	1 609 715	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	368 354	1 609 715	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Treiali 2/4 OÜ 2019.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.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

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 ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 saadaoleva 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 tavapärasel 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). Kuni 31.12.2017 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses. Alates 01.01.2018 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 toimumisest 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.

Ingressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Ingressitulu 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:

- 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	24 442	24 442	0	0
Ostjatelt laekumata arved	24 442	24 442	0	0
Muud nõuded	359 373	50 351	309 022	0
Laenunõuded	345 719	36 697	309 022	0
Intressinõuded	13 654	13 654	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	383 815	74 793	309 022	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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

Laenunõuete tähtaeg 2020 - 2023, intressimäär 5 %, alusvaluuta EUR.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 852	4 533
Üksikisiku tulumaks	1 011	153
Sotsiaalmaks	1 961	762
Kohustuslik kogumispension	119	36
Töötuskindlustusmaksed	70	12
Maamaks	3 746	0
Intress	0	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 759	5 502

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 780 068
Müügid	-607 158
Ümberliigitamised	2 049 090
31.12.2018	3 222 000
Ostud ja parendused	59 781
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	229 219
Müügid	-186 000
31.12.2019	3 325 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	337 314	244 065
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	60 216	40 408
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	186 000	1 290 000

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 72 % hoonest ja kinnistust. Hoone on kaetud 90 % ulatuses üürilepingutega.

2018.aastal mindi soetusmaksumuse meetodilt üle õiglase väärtuse meetodile (ümberliigitamised).

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut. 25.05.2020.a.on kinnisvarainvesteeringule (ärihoone + maa) teostatud eksperthinnang RE Kinnisvara AS-i poolt, eksperthinnang nr 431882020PR2. Kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen AS LHV Pank AS	1 936 934	120 041	1 816 893	0	3,9% + euribor	euro	25.08.2022	13
Pikaajalised laenud kokku	1 936 934	120 041	1 816 893	0				
Laenukohustised kokku	1 936 934	120 041	1 816 893	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	319 301	319 301
Ehitised	3 005 699	2 902 699
Kokku	3 325 000	3 222 000

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.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 072	2 072	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 934	1 934	0	0	
Maksuvõlad	12 759	12 759	0	0	3
Tagatisraha, deposiit	63 327	0	63 327	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	80 092	16 765	63 327	0	

	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	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 861 317	1 566 634
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	465 329	391 658
Kokku tingimuslikud kohustised	2 326 646	1 958 292

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	374 698	250 928
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	374 698	250 928
Kokku müügitulu	374 698	250 928
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	374 698	250 928
Kokku müügitulu	374 698	250 928

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	229 219	1 780 068	4
Tulud viivistest	848	1 236	
Kokku muud äritulud	230 067	1 781 304	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 452	5 023
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	23 832	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	45 582	209 793
Energia	33 258	16 500
Elektrienergia	17 665	11 077
Soojusenergia	15 593	5 423
Veevarustusteenused	2 311	1 954
Alltöövõtutööd	4 698	6 650
Maarent	0	1 080
Hoone, ehitise kindlustus	1 825	1 925
Muud	314	1 907
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	116 272	244 832

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	21 989	16 293
Sotsiaalmaksud	7 385	6 290
Kokku tööjõukulud	29 374	22 583
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Vara Holding Eesti OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sunest Invest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	710	134	814	3 982
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 718	0	9 798	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 599	0	15 000	0

Laenud

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Idasuuna Arenduse OÜ	63 400	5%	euro	11.01.23-31.12.23
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Treiali 6 OÜ	447	5%	euro	25.09.2021

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	34 617	1 698	229 386	4 059
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 663	0	44 650	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	12 888	10 940

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.

2019. aastal ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale antud olulisi soodustusi. Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord. Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

13.aprillil on ettevõttel sõlmitud ASiga LHV Pank kehtiva laenulepingu osas muudatus, millega ettevõttele on kehtestatud maksepuhkus 25.aprillist 2020 kuni 25.juunini 2020 (kaasa arvatud). Nimetatud perioodil tasub ettevõtte pangale laenuintresse, muutuse tagajärjel ettevõtte lühiajaline kohustus summas 120 041 asendus summaga 91 243 ning pikaajaline kohustus summas 1 816 893 asendus summaga 1 845 691.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2020

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	01.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Treiali 2/4 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Treiali 2/4 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, 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 ülevaatuses töövõttude 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 olulistes 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Treiali 2/4 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 maakond, 51003

02. juuni 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	02.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 958 292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	368 354
Kokku	2 326 646

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 958 292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	368 354
Kokku	2 326 646

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	374698	100.00%	Jah

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