

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Muud võlad	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Turustuskulud	17
Lisa 16 Üldhalduskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Lisa 20 Bilansipäevajärgsed sündmused	19
Lisa 21 Tegevuse jätkuvuse lisa	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	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. Tänapäevaks kuulub kogu kinnisvara Triiman OÜ-le. Autra OÜ omab ettevõttest 40%.

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Tulud, kulud ja kasum

2019. aastal moodustas Triiman OÜ müügitulu 320,4 th eurot. Müügitulust moodustas 100% renditulu.

Triiman OÜ brutokasumiks kujunes 177,2 th eurot. Üldhalduskulud olid 21,3 th eurot ja turustuskulud 0,9 th eurot. Ettevõtte 2019. aasta põhivarade kulum moodustas 95,2 th eurot.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pikaajalise laenu intressimäär on seotud EURIBORiga.

Personal

Triiman OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 (kolm) töötaja(t). 2019. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 32,7 th eurot. Juhatause liikmele eraldi tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (tuh EUR'odes)	320	304
Käibe kasv (%)	5,00	9,20
Brutokasumi määr (%)	55,31	60,20
Kasumi kasv (%)	62,70	5,44
Puhasrentaablus (%)	33,01	21,36
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,4	0,29
ROA (%)	2,74	1,67

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100
- Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2019 – puhaskasum 2018) / puhaskasum 2018 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 196	8 748	2
Nõuded ja ettemaksed	48 111	55 092	3
Kokku käibevarad	63 307	63 840	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 790 292	3 838 461	5
Materiaalsed põhivarad	477	706	6
Kokku põhivarad	3 790 769	3 839 167	
Kokku varad	3 854 076	3 903 007	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 664 932	165 972	8
Võlad ja ettemaksed	72 499	63 850	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 737 431	229 822	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	83 444	1 744 278	8
Võlad ja ettemaksed	52 374	53 856	9
Kokku pikaajalised kohustised	135 818	1 798 134	
Kokku kohustised	1 873 249	2 027 956	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 260	4 260	12
Ülekurss	1 629 641	1 629 641	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	240 894	175 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 776	65 011	
Kokku omakapital	1 980 827	1 875 051	
Kokku kohustised ja omakapital	3 854 076	3 903 007	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	320 440	304 413	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-143 195	-170 214	14
Brutokasum (-kahjum)	177 245	134 199	
Turustuskulud	-867	-1 271	15
Üldhalduskulud	-21 250	-14 624	16
Muud ärikulud	-2 404	-481	18
Ärikasum (kahjum)	152 724	117 823	
Intressikulud	-46 949	-52 794	
Muud finantstulud ja -kulud	1	-18	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	105 776	65 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 776	65 011	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	152 724	117 823	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	95 407	84 811	5,6
Kokku korrigeerimised	95 407	84 811	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 981	-2 945	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 168	13 516	
Makstud intressid	-46 949	-52 110	
Muud rahavood äritegevusest	0	-18	
Kokku rahavood äritegevusest	215 331	161 077	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-47 010	-916	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-47 010	-916	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-161 873	-164 776	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-161 873	-157 276	
Kokku rahavood	6 448	2 885	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 748	5 863	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 448	2 885	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 196	8 748	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	0	256	175 883	178 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	65 011	65 011
Muutused muudest omanike sissemaksetest	1 704	1 629 641	0	0	1 631 345
31.12.2018	4 260	1 629 641	256	240 894	1 875 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	105 776	105 776
31.12.2019	4 260	1 629 641	256	346 670	1 980 827

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triiman OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille 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 järgnevas arvestus põhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Triiman OÜ on koostanud täismahus väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenu, 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 osapoolale 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).

Kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega siis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni määrade vahemik on 2-10% aastas. Hilisemad kulutused on

lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euri, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutusele võtmise 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.

Põhivarade 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

Kapitalirenti 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 amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendile andja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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. 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.

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

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 maksumäär 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, on esitatud aastaaruande lisades.

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarve	15 196	8 748
Kokku raha	15 196	8 748

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	45 232	45 232	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	45 232	45 232	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 700	1 700	0	0	
Ettemaksed	1 179	1 179	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 179	1 179	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 111	48 111	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	53 525	53 525	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	53 525	53 525	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 265	1 265	0	0	4
Ettemaksed	302	302	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	302	302	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 092	55 092	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 027	0	3 985
Üksikisiku tulumaks	0	802	0	802
Sotsiaalmaks	0	1 344	0	1 341
Kohustuslik kogumispension	0	35	0	18
Töötuskindlustusmaksed	0	60	0	44
Ettemaksukonto jääk			1 265	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	11 268	1 265	6 190

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	3 873 813	3 873 813
Akumuleeritud kulum	0	-747 790	-747 790
Jääkmaksumus	0	3 126 023	3 126 023
Ostud ja parendused	94 064	702 975	797 039
Amortisatsioonikulu	0	-84 601	-84 601
31.12.2018			
Soetusmaksumus	94 064	4 576 788	4 670 852
Akumuleeritud kulum	0	-832 391	-832 391
Jääkmaksumus	94 064	3 744 397	3 838 461
Ostud ja parendused	0	47 010	47 010
Amortisatsioonikulu	0	-95 179	-95 179
31.12.2019			
Soetusmaksumus	94 064	4 623 798	4 717 862
Akumuleeritud kulum	0	-927 570	-927 570
Jääkmaksumus	94 064	3 696 228	3 790 292

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	320 440	304 413
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	165 170	156 438

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	8 113	8 113
Akumuleeritud kulum	-8 113	-8 113
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	916	916
Amortisatsioonikulu	-210	-210
31.12.2018		
Soetusmaksumus	9 029	9 029
Akumuleeritud kulum	-8 323	-8 323
Jääkmaksumus	706	706
Amortisatsioonikulu	-229	-229
31.12.2019		
Soetusmaksumus	9 029	9 029
Akumuleeritud kulum	-8 552	-8 552
Jääkmaksumus	477	477

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	0	279 555
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	278 725	279 555
1-5 aasta jooksul	581 815	275 753
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 790 292	3 838 460
Kokku	3 790 292	3 838 460

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline pangalaen	1 664 932	1 664 932			2,65%	EUR	30.11.2020	
Lühiajalised laenud kokku	1 664 932	1 664 932						
Pikaajalised laenud								
Laen Jüri Triisa'lt	6 391	0	6 391	0	0,00%	EUR	31.12.2020	19
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	31.12.2024	19
Laen I Autra OÜ'lt	7 500	0	7 500	0	3,40%	EUR	31.12.2024	19
Pikaajalised laenud kokku	83 444	0	83 444	0				
Laenukohustised kokku	1 748 376	1 664 932	83 444	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Pangalaen	1 826 806	165 972	1 660 834	0	2,65%	EUR	30.11.2020	
Laen Jüri Triisa'lt	6 391	0	6 391	0	0,00%	EUR	31.12.2020	19
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	31.12.2020	19
Laen I Autra OÜ'lt	7 500	0	0	7 500	3,40%	EUR	31.12.2024	19
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 910 250	165 972	1 736 778	7 500				
Laenukohustised kokku	1 910 250	165 972	1 736 778	7 500				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	3 790 292	3 838 460
Kokku	3 790 292	3 838 460

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	43 885	43 885	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 722	1 722	0	0	
Maksuvõlad	11 268	11 268	0	0	4
Muud võlad	67 768	15 394	52 374	0	
Muud viitvõlad	67 768	15 394	52 374	0	
Saadud ettemaksed	230	230	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	230	230	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	124 873	72 499	52 374	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 486	31 486	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 853	2 853	0	0	
Maksuvõlad	6 190	6 190	0	0	4
Muud võlad	76 739	22 883	53 856	0	
Muud viitvõlad	76 739	22 883	53 856	0	
Saadud ettemaksed	438	438	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	438	438	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	117 706	63 850	53 856	0	

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	67 768	15 394	52 374	0	
Muud võlad	67 768	15 394	52 374	0	19
Kokku muud võlad	67 768	15 394	52 374	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	76 739	22 883	53 856	0	
Muud võlad	76 739	22 883	53 856	0	19
Kokku muud võlad	76 739	22 883	53 856	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	277 336	192 715
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	69 334	48 179
Kokku tingimuslikud kohustised	346 670	240 894

2019. aasta tingimused:

Triiman OÜ on seadnud, peale asjaõiguslepingu sõlmimist, mõttelisele osale kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, IV jrk hüpoteegi summas 4 550 509 eurot.

2018. aasta tingimused:

Triiman OÜ on seadnud, peale asjaõiguslepingu sõlmimist, mõttelisele osale kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, IV jrk hüpoteegi summas 4 550 509 eurot.

Lisa 12 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	4 260	4 260
Osade arv (tk)	2	2
2018 Osade emissiooni teel suurendati osakapitali 1 704 euro võrra ja moodustus ülekurs 1 629 641 eurot. Osa omanik on Autra OÜ.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	320 440	304 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	320 440	304 413
Kokku müügitulu	320 440	304 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	320 440	304 413
Kokku müügitulu	320 440	304 413

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Tööjõukulud	18 605	21 404
Amortisatsioonikulu	95 179	84 601
Parendused 5% piires	28 061	49 058
Muud	1 350	15 151
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	143 195	170 214

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	867	972
Muud	0	299
Kokku turustuskulud	867	1 271

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Tööjõukulud	14 074	13 456
Muud	7 176	1 168
Kokku üldhalduskulud	21 250	14 624

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	23 896	26 337
Sotsiaalmaksud	8 255	8 909
Muud	0	-387
Kokku tööjõukulud	32 151	34 859
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 404	437
Muud	0	44
Kokku muud ärikulud	2 404	481

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	130 430	0	126 475
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 700	6 931	1 241	6 931

Laenud

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen I Autra OÜ'lt	0	0	0	9 587	5,00 %	EUR	31.12.2020
Laen II Autra OÜ'lt	0	0	0	236 473	5,00 %	EUR	31.12.2020
Laen III Autra OÜ'lt	0	0	7 500	407 374	3,40 %	EUR	31.12.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 788	25 585	8 683	33 515
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160	7 432	309	10 528

Lisa 20 Bilansipäevajärgsed sündmused

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele

Aruande koostamise hetkel on Eestis välja kuulutatud eriolukord ja sellest tuleneva ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Pandeemia ja piirangutel võib olla negatiivne mõju ettevõtte majandustegevusele.

Juhtkond on seisukohal, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Lisa 21 Tegevuse jätkuvuse lisa

Seisuga 31. detsember 2019 ületasid Triiman OÜ lühiajalised kohustused käibevara 1 674 124 euro võrra. Ettevõtte netovara on plussis. Triiman OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes organisatsiooni tegevuse jätkumisest, sest juhtkonna hinnangul ei tekita lühiajalised kohustused organisatsioonile majandusraskusi. Novembris 2020 sõlmitakse uued kokkulepped pangaga ja teise võlausaldajaga, mille tulemusena muudetakse laenulepinguid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2020

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TRIISA	Juhatuse liige	17.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Triiman osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Triiman (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorteevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

20. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	20.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	240 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 776
Kokku	346 670
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	346 670
Kokku	346 670

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	240 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 776
Kokku	346 670
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	346 670
Kokku	346 670

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	320440	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Autra	10028979	Eesti	1704 EUR (Lihtomand)
Toomas Triisa	38211120359		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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