

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Treiali 2/4 OÜ

registrikood: 14105228

tänav a nimi: Treiali tee

maja number: 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	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 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

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 (sh ettevõtte omanduses 3275 m²).

Hoones üüritakse äri- ja tootmisruume üüritulu teenimise eesmärgil.

Majandusaastal võõrandati 1 (üks) ehitise reaalosa ning kaasomandi mõttelist osa (nn mitteeluruumid/ korteriomandid).

Ettevõtte tegevus vastab EMTAK-i koodidele 68201 ja 68101.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli keskmine töötajate arv 2.

2020. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 31 953 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.maini 2020 ning 11.märtsist kuni 30.aprillini 2021 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on veel tänaseni ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2020.a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub tõrgeteta järgmise 12 kuu jooksul.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud eurodes	Arvutusmetoodika	2020	2019
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum/Omakapital *100	-3	16
Varade puhasrentaablus	Puhaskasum/ Varad * 100	-2	8
Võlakordaja %	Kohustused kokku/ Varad *100	45	46
Omakapitali määr	Omakapital/ Varad *100	55	54

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	446 704	16 355	
Nõuded ja ettemaksed	333 988	74 793	2
Varud	0	612 600	
Kokku käibevarad	780 692	703 748	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	67 000	309 022	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 210 000	3 325 000	4
Materiaalsed põhivarad	30 556	8 402	
Kokku põhivarad	3 307 556	3 642 424	
Kokku varad	4 088 248	4 346 172	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	250 651	120 041	5
Võlad ja ettemaksed	14 319	16 765	6
Kokku lühiajalised kohustised	264 970	136 806	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 511 862	1 816 893	5
Võlad ja ettemaksed	54 860	63 327	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 566 722	1 880 220	
Kokku kohustised	1 831 692	2 017 026	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 326 646	1 958 292	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 590	368 354	
Kokku omakapital	2 256 556	2 329 146	
Kokku kohustised ja omakapital	4 088 248	4 346 172	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	854 657	560 698	8
Muud äritulud	0	44 067	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-693 463	-116 272	10
Mitmesugused tegevuskulud	-21 837	-21 185	
Tööjõukulud	-31 953	-29 374	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 346	-2 554	
Muud ärikulud	-125 843	-521	12
Ärikasum (kahjum)	-21 785	434 859	
Intressitulud	22 912	15 905	
Intressikulud	-73 717	-82 410	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-72 590	368 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 590	368 354	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Treiali 2/4 OÜ 2020.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. laenuvõtted, 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 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). Kuni 31.12.2017 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses. Alates 01.01.2018 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases 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 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 kulusi. 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 suurust 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:

- 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 178	17 178	0	0
Ostjatelt laekumata arved	17 178	17 178	0	0
Muud nõuded	383 062	316 062	67 000	0
Laenunõuded	378 409	311 409	67 000	0
Intressinõuded	4 653	4 653	0	0
Ettemaksed	748	748	0	0
Tulevaste perioodide kulud	748	748	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	400 988	333 988	67 000	0

	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

Laenunõuete tähtaeg 2021 - 2023, intressimäär 5 %, alusvaluuta EUR.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 655	5 852
Üksikisiku tulumaks	425	1 011
Sotsiaalmaks	1 228	1 961
Kohustuslik kogumispension	75	119
Töötuskindlustusmaksed	34	70
Maamaks	0	3 746
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 417	12 759

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	3 222 000
Ostud ja parendused	59 781
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	43 219
31.12.2019	3 325 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-115 000
31.12.2020	3 210 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	294 111	337 314
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	65 928	60 216
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	150 000	186 000

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 69 % hoonest ja kinnistust. Hoone on kaetud 80 % ulatuses üürilepingutega.

Kinnisvarainvesteeringu bilansilise õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu kinnisvara eksperdi arvamust ja hinnangut. Kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen AS LHV	1 762 513	250 651	1 511 862	0	3,9% + euribor	euro	25.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 762 513	250 651	1 511 862	0			
Laenukohustised kokku	1 762 513	250 651	1 511 862	0			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
Pikaajalised laenud kokku	1 936 934	120 041	1 816 893	0			
Laenukohustised kokku	1 936 934	120 041	1 816 893	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	319 301	319 301
Ehitised	2 890 699	3 005 699
Kokku	3 210 000	3 325 000

Investeeringislaen on tagatud hüpoteegiga kinnistutele Treiali tee 2 ja Treiali tee 4 (registrios nr 11383450). Hüpoteek summas 2 860 000 eurot AS LHV Pank kasuks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 251	6 251	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 700	1 700	0	0	
Maksuvõlad	5 417	5 417	0	0	3
Saadud ettemaksed	951	951	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	912	912	0	0	
Muud saadud ettemaksed	39	39	0	0	
Tagatisraha, deposiit	54 860	0	54 860	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	69 179	14 319	54 860	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 803 245	1 861 317
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	450 811	465 329
Kokku tingimuslikud kohustised	2 254 056	2 326 646

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	854 657	560 698
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	854 657	560 698
Kokku müügitulu	854 657	560 698
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	304 657	374 698
68101 Enda kinnisvara ost ja müük	550 000	186 000
Kokku müügitulu	854 657	560 698

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	43 219	4
Tulud viivistest	0	848	
Kokku muud äritulud	0	44 067	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	3 318	4 452
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	616 215	23 832
Müügi eesmärgil ostetud teenused	31 614	45 582
Energia	24 139	33 258
Elektrienergia	13 834	17 665
Soojusenergia	10 305	15 593
Veevarustusteenused	2 248	2 311
Alltöövõtutööd	14 463	4 698
Hoone, ehitise kindlustus	1 466	1 825
Muud	0	314
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	693 463	116 272

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	23 977	21 989
Sotsiaalmaksud	7 976	7 385
Kokku tööjõukulud	31 953	29 374
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 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	115 000	0	4
Lootusetud nõuded	10 843	0	
Muud	0	521	
Kokku muud ärikulud	125 843	521	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Vara Holding Eesti OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	710	134
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 666	0	10 718	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93 803	0	80 599	0

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõttjad						
Sidusettevõttjad	67 900	131 300	6 290	5%	euro	30.10.2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad						
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	447	0	0	5%	euro	25.09.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	67 000	0	0	5%	euro	31.12.2023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	9 000	0	0	5%	euro	01.06.2022

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõttjad						
Sidusettevõttjad	63 400	0	0	5%	euro	11.01.23-31.12.23
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad						
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	447	0	0	5%	euro	25.09.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	15 850	0	0	5%	euro	01.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	10 672	388	34 617	1 698
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 353	0	6 663	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	13 150	12 888

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% osahingu Treiali 2/4 OÜ osakutest.

2020. aastal ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale antud olulisi soodustusi. Tehingutes seotud osapooltega ei ole aruandeperioodil tehtud allahindlusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2021

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SUNNE KÄGO	Juhatuse liige	21.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Treiali 2/4 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Treiali 2/4 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, 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 15.

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 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 2020 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

22. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Treiali 2/4 OÜ (registrikood: 14105228) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	22.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 326 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 590
Kokku	2 254 056
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 254 056
Kokku	2 254 056

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 326 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 590
Kokku	2 254 056
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 254 056
Kokku	2 254 056

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	550000	64.35%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	304657	35.65%	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