

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osäühing Triiman

registrikood: 11308600

tänava/talu nimi, Männiku tee 104/5
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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 15 Turustuskulud	16
Lisa 16 Üldhalduskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Sissejuhatust

Triiman OÜ põhitegevuseks on endale kuuluva kinnisvara rendile andmine. Triiman OÜ-le kuuluvad Männiku tee 104 kinnistul oleva omavahel ühendatud kaksikhoone ja Kraavi 47 hoone.

Triiman OÜ-st 40% kuulub Autra OÜ-la ja 60% Eesti kodanikust eraisikule.

Tulud, kulud ja kasum

2021. aastal moodustas Triiman OÜ müügitulu 303,4 th eurot. Müügitulust moodustas 100% renditulu.

Triiman OÜ brutokasumiks kujunes 153,8 th eurot. Üldhalduskulud olid 40,8 th eurot ja turustuskulud 1,4 th eurot. Ettevõtte 2021. aasta põhivarade kulum moodustas 103,1 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). 2021. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 30,71 th eurot. Juhatuse liikmele eraldi tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020	2019
Müügitulu (EUR)	303 402	286 519	320 440
Käibe kasv (%)	5,89	-10,59	5,26
Brutokasumi määr (%)	50,69	54,31	55,31
Kasumi kasv (%)	-16,44	-28,00	62,70
Puhasrentaablus (%)	20,98	26,58	33,01
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,62	0,30	0,04
ROA%	1,40	2,03	2,74

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aruandeaasta müügitulu}) / \text{eelmise aruandeaasta müügitulu} * 100$
- Brutokasumi määr (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aruandeaasta puhaskasum}) / \text{eelmise aruandeaasta puhaskasum} * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

COVID

Aruande koostamise ajaks on Eestis leviv koroonaviirus COVID-19 kontrolli all. Viiruse levikuga seotud piiranguid on oluliselt vähendatud ja seni kehtivad piirangud ei avalda ettevõtte majandustegevusele mõju.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 808	29 676	2
Nõuded ja ettemaksed	71 611	32 129	3
Varud	50 000	0	4
Kokku käibevarad	156 419	61 805	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 397 919	3 692 151	6
Materiaalsed põhivarad	579	248	7
Kokku põhivarad	4 398 498	3 692 399	
Kokku varad	4 554 917	3 754 204	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	145 687	171 331	9
Võlad ja ettemaksed	107 445	37 747	10
Eraldised	527	0	
Kokku lühiajalised kohustised	253 659	209 078	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 156 366	1 447 026	9
Võlad ja ettemaksed	24 266	41 114	10
Kokku pikaajalised kohustised	2 180 632	1 488 140	
Kokku kohustised	2 434 291	1 697 218	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 260	4 260	12
Ülekurss	1 629 641	1 629 641	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 829	346 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 640	76 159	
Kokku omakapital	2 120 626	2 056 986	
Kokku kohustised ja omakapital	4 554 917	3 754 204	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	303 402	286 519	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-149 618	-130 906	14
Brutokasum (-kahjum)	153 784	155 613	
Turustuskulud	-1 450	-882	15
Üldhalduskulud	-40 795	-26 213	16
Muud äritulud	39 482	420	
Muud ärikulud	-28 356	-686	18
Ärikasum (kahjum)	122 665	128 252	
Intressikulud	-59 029	-44 095	
Muud finantstulud ja -kulud	4	-7 998	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 640	76 159	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 640	76 159	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Triiman OÜ 2021. 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 lühendatud 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 nüüdsväärtusest. 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 rendimaksete miinimum summa nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarve	34 808	29 676
Kokku raha	34 808	29 676

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	45 813	45 813	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	59 760	59 760	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 947	-13 947	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27	0	0	5
Muud nõuded	25 000	25 000	0	0	
Viitlaekumised	25 000	25 000	0	0	
Ettemaksed	771	771			
Tulevaste perioodide kulud	771	771			
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 611	71 611			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 901	29 901	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	35 468	35 468	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 567	-5 567	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 903	1 903	0	0	5
Ettemaksed	325	325	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	325	325	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 129	32 129	0	0	

2020. aasta tingimused:

Nõuded ostjate vastu sisaldavad seotud osapoolte nõudeid seisuga 31.12.2020 summas 824 eurot.

2021. aasta tingimused:

Nõuded ostjate vastu sisaldavad seotud osapoolte nõudeid seisuga 31.12.2021 summas 13 598 eurot.

Vt lisaks lisa 19

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	50 000	0
Kokku varud	50 000	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 772	0	4 751
Üksikisiku tulumaks	0	1 013	0	833
Sotsiaalmaks	0	1 706	0	1 396
Kohustuslik kogumispension	0	57	0	38
Töötuskindlustusmaksed	0	87	0	65
Ettemaksukonto jääk	27		1 903	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27	7 635	1 903	7 083

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	0	-98 141		-98 141
31.12.2020				
Soetusmaksumus	94 064	4 623 798		4 717 862
Akumuleeritud kulum	0	-1 025 711		-1 025 711
Jääkmaksumus	94 064	3 598 087		3 692 151
Ostud ja parendused	215 208	187 554	405 859	808 621
Amortisatsioonikulu	0	-102 853	0	-102 853
31.12.2021				
Soetusmaksumus	309 272	4 811 352	405 859	5 526 483
Akumuleeritud kulum	0	-1 128 564	0	-1 128 564
Jääkmaksumus	309 272	3 682 788	405 859	4 397 919

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	303 402	286 510
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	170 461	146 063

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	9 029		9 029
Akumuleeritud kulum	-8 552		-8 552
Jääkmaksumus	477		477
Amortisatsioonikulu	-229		-229
31.12.2020			
Soetusmaksumus	9 029		9 029
Akumuleeritud kulum	-8 781		-8 781
Jääkmaksumus	248		248
Ostud ja parendused	0	560	560
Muud ostud ja parendused	0	560	560
Amortisatsioonikulu	-229		-229
31.12.2021			
Soetusmaksumus	9 029	560	9 589
Akumuleeritud kulum	-9 010	0	-9 010
Jääkmaksumus	19	560	579

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	303 402	286 519	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	310 750	266 196	
1-5 aasta jooksul	511 955	532 392	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 992 060	3 692 151	6
Kokku	3 992 060	3 692 151	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Laen seotud isikult	6 391	0	6 391	0	0,00%	EUR	05.01.2023	19
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	31.12.2024	19
Laen Autra OÜ-lt	39 900	0	39 900	0	3,40%	EUR	31.12.2024	19
Pangalaen	2 186 209	145 687	2 040 522	0	3,30%	EUR	25.04.2026	
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 302 053	145 687	2 156 366					
Laenukohustised kokku	2 302 053	145 687	2 156 366					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud isikult	6 391	0	6 391	0	0,00%	EUR	05.01.2022	19
Laen omanikult	69 553	0	69 553	0	0,00%	EUR	31.12.2024	19
Laen Autra OÜ-lt	7 500	0	7 500	0	3,40%	EUR	31.12.2024	19
Pangalaen	1 534 913	171 331	1 363 582	0	3,15%	EUR	28.11.2023	
Pikaajalised laenud kokku	1 618 357	171 331	1 447 026	0				
Laenukohustised kokku	1 618 357	171 331	1 447 026	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	3 992 060	3 692 151
Kokku	3 992 060	3 692 151

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 896	25 896	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 898	2 898	0	0	
Võlad seotud osapooltele	35 263	10 997	24 266	0	19
Maksuvõlad	7 635	7 635	0	0	5
Muud võlad	34 694	34 694	0	0	
Muud viitvõlad	34 694	34 694	0	0	
Saadud ettemaksed	325	325	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	325	325	0	0	
Muud lepingulised võlad	25 000	25 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	131 711	107 445	24 266		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 934	12 934	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 389	2 389	0	0	
Võlad seotud osapooltele	41 685	3 298	38 387	0	19
Maksuvõlad	7 083	7 083	0	0	5
Muud võlad	14 707	11 980	2 727	0	
Muud viitvõlad	14 707	11 980	2 727	0	
Saadud ettemaksed	63	63	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	63	63	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	78 861	37 747	41 114	0	

2

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	389 174	338 262
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	97 295	84 566
Kokku tingimuslikud kohustised	486 469	422 828

2020. aasta tingimused:

Triiman OÜ on seadnud hüpoteegi pangalaenu tagatiseks olevale mõttelisele osale kinnistust asukohaga Männiku tee 104, Tallinn, kogusummas 5 080 976 eurot. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline maksumus oli 3 692 151 €.

2021. aasta tingimused:

Triiman OÜ on seadnud hüpoteegi pangalaenu tagatiseks olevale mõttelisele osale kinnistust asukohaga Männiku tee 104 ja kinnistule Kraavi 47, Tallinn, kogusummas 5 688 042 eurot. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline maksumus oli 3 992 060 €.

Kinnistule asukohaga Toomiku, Tännassilma küla, Saku vald on seatud hüpoteek summas 350 000 eurot kaasomaniku kasuks.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	4 260	4 260
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused 1 704 eurot ja 2 556 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	303 402	286 519
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	303 402	286 519
Kokku müügitulu	303 402	286 519
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	303 402	286 519
Kokku müügitulu	303 402	286 519

Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tööjõukulud	18 605	18 605	17
Amortisatsioonikulu	102 853	98 141	
Parendused 5% piires	21 176	6 902	
Muud	6 984	7 258	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	149 618	130 906	

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Transpordikulud	111	0
Mitmesugused bürookulud	1 053	882
Reklaamikulu	286	0
Kokku turustuskulud	1 450	882

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tööjõurent	3 000	463	
Mitmesugused bürookulud	528	21	
Koolituskulud	706	0	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 380	5 567	
Tööjõukulud	12 102	15 365	17
Amortisatsioonikulu	229	229	
Muud	8 475	4 568	
Ühekordsed kulud	7 375	0	
Kokku üldhalduskulud	40 795	26 213	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	22 950	25 388
Sotsiaalmaksud	7 757	8 581
Kokku tööjõukulud	30 707	33 969
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	4	686
Mitterahalised kulud	17 247	0
Riigilõivud	2 527	0
Notaritasud	7 159	0
Muud	1 419	0
Kokku muud ärikulud	28 356	686

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 185	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 413	824
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 598	824
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 223	3 278
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40	38 387
Kokku võlad ja ettemaksed	35 263	41 665

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 553	69 553
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 900	7 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 391	6 931
Kokku laenukohustised	115 844	83 984

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	69 553	0	0	69 553	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 500	0	0	7 500	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 391	0	0	6 391	0
Kokku laenukohustised	83 444	0	0	83 444	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	69 553	0	0	69 553	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 500	145 000	112 600	39 900	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 391	0	0	6 391	0
Kokku laenukohustised	83 444	145 000	112 600	115 844	0

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	20 934	0	0	24 092	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	29 479	0	0	6 378	0
Kokku müüdid	0	50 413	0	0	30 470	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 000	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 131	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	411	0	0	5 901	0
Kokku ostetud	0	12 542	0	0	5 901	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.09.2022

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TRIISA	Juhatuse liige	19.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Triiman osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Triiman (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet, 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 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 vandeauditori 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 lahknep oluliselt 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 auditiprotseduuriid 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, väärsitiiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

19. september 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Triiman (registrikood: 11308600) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	19.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 640
Kokku	486 469
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	486 469
Kokku	486 469

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 640
Kokku	486 469
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	486 469
Kokku	486 469

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	303402	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