

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: TRISTANIA OÜ

registrikood: 10859663

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Petrooleumi tn 6/1

postisihthnumber: 10120

telefon: +372 55565623

e-posti aadress: info@tristania.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Muud võlad	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Intressitulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

TRISTANIA OÜ põhitegevuseks 2024.a. majandusaastal oli:

Kinnisvara üürile andmine kasutades OÜ Scolary teenuseid ruumide ja maa üürile andmiseks allrendi korras.

Tristania OÜ-le kuuluvad Tallinnas asuvad kinnistud aadressidega Nafta 1/Petrooleumi 6,Petrooleumi 8,Bensiini 9. Aruandeaastal investeeriti pikalt tühjana seisvasse maa-alasse (ca 30 000 m2) välja üürimise ja tulevase projekti turunduse eesmärgil.

2024.a. võeti vastu otsus, et vana detailplaneeringuga edasi enam ei minda ja algatatakse uus detailplaneering. Tegeleti erinevate ettepanekute analüüsiga potentsiaalsete koostööpartnerite poolt ja kinnisvaraturu analüüsiga.

Telliti ka põhjalik Nafta 1/ Petrooleumi 6/1 ja selle lähiümbruse perspektiivne lahendus analüüs.

Aruandeaasta lõpus asutati koos koostööpartneriga uus ettevõtte, mis hakkab aktiivselt tegelema eelnimetatud alade uue detailplaneeringu ja arendamisega.

Tristania OÜ-l jätkub 2025.a. majandusaastal tegevus samal põhitegevusalal / Kinnisvara üürileandmine ja käitus /. Tristania OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

• Tulud, kulud, kasum

2024.a. moodustas TRISTANIA OÜ müügitulu põhitegevusest 131 907 eurot.

Aruandeaasta kahjumiks kujunes 516 293 eurot .

Ärikulud kokku olid 654 403 eurot, millest kaubad,materjal,teenused moodustasid : 75 % ehk 490 085 eurot; mitmesugused tegevuskulud vastavalt 7% ehk 48 296 eurot.

Tööjõukulude osatähtsus koos sotsiaalmaksudega ärikuludest kokku moodustas 18 % ehk 116 022 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2024	2023
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	3,67	3,29
Võlakordaja	0,69	0,71
Likviidsuskordaja	0,18	0,04
Maksevõime tase	0,18	0,04

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võõrkapitali ja omakapitali suhe (D/E) = Laenukohustised / Omakapital
- Võlakordaja (D/A) = Laenukohustised / Varad
- Likviidsuskordaja (*Quick Ratio*) = Käibevara / Lühiajalised kohustised
- Maksevõime tase = Käibevara / Lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	560 555	80 297	2
Nõuded ja ettemaksed	26 519	6 786	3
Kokku käibevarad	587 074	87 083	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	70	0	6,7
Materiaalsed põhivarad	31 053 854	29 932 338	5
Kokku põhivarad	31 053 924	29 932 338	
Kokku varad	31 640 998	30 019 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 204 535	2 106 665	9
Kokku lühiajalised kohustised	3 204 535	2 106 665	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 953 969	21 413 969	8,16
Võlad ja ettemaksed	500 000	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	22 453 969	21 413 969	
Kokku kohustised	25 658 504	23 520 634	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 570	2 570	11
Ülekurss	1 985 419	1 985 419	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 510 542	4 859 021	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-516 293	-348 479	
Kokku omakapital	5 982 494	6 498 787	
Kokku kohustised ja omakapital	31 640 998	30 019 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	131 907	88 231	12
Muud äritulud	3 145	222	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-490 085	-393 755	13
Mitmesugused tegevuskulud	-48 296	-24 665	
Tööjõukulud	-116 022	-18 512	14
Ärikasum (kahjum)	-519 351	-348 479	
Intressitulud	3 058	0	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-516 293	-348 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-516 293	-348 479	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-519 351	-348 479	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 733	10 231	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8 485	1 504	9
Kokku rahavood äritegevusest	-530 599	-336 744	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-32 131	0	5
Laekunud tütarettevõtjate müügist	-70	0	6,7
Laekunud intressid	3 058	0	15
Muud laekumised investeerimistegevusest	500 000	0	9,16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	470 857	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	540 000	490 000	8,16
Saadud laenude tagasimaksed	0	-110 000	
Makstud intressid	0	-958	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	540 000	379 042	
Kokku rahavood	480 258	42 298	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 297	37 999	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	480 258	42 298	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	560 555	80 297	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 570	1 985 419	256	4 859 021	6 847 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-348 479	-348 479
31.12.2023	2 570	1 985 419	256	4 510 542	6 498 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-516 293	-516 293
31.12.2024	2 570	1 985 419	256	3 994 249	5 982 494

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TRISTANIA OÜ 2024.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Tristania OÜ on koostanud täismahus aastaaruande.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

- väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1600 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 600 EUR

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandepäevast või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. TRISTANIA OÜ majandustegevuses eelpool nimetatud tingimuste rikkumisi ei ole esinenud.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid.

Tulude kajastamisel on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna Juhendist RTJ 10.

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi. Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid.

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende ja muid väljamakseid.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise äripool äriolulistele otsustele.

TRISTANIA OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- eraisikust omanikke ja juhatuse liiget ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Raha kassas	2 534	2 534
Raha pangas	558 021	77 763
Kokku raha	560 555	80 297

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 872	3 872	
Ostjatelt laekumata arved	3 872	3 872	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 104	3 104	4
Muud nõuded	19 543	19 543	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 519	26 519	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 984	1 984	
Ostjatelt laekumata arved	1 984	1 984	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 802	4 802	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 786	6 786	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 104		2 257	
Üksikisiku tulumaks		3 614		645
Erisoodustuse tulumaks		175		
Sotsiaalmaks		6 083		1 095
Kohustuslik kogumispension		152		52
Töötuskindlustusmaksed		315		62
Ettemaksukonto jääk	0		2 545	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 104	10 339	4 802	1 854

Vt.lisad 3 ja 9

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa		
		Lõpetamata projektid	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	15 480 000	13 388 776	28 868 776
Jääkmaksumus	15 480 000	13 388 776	28 868 776
Kapitaliseeritud laenukulutused		1 063 562	1 063 562
31.12.2023			
Soetusmaksumus	15 480 000	14 452 338	29 932 338
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	15 480 000	14 452 338	29 932 338
Ostud ja parendused	15 580	16 551	32 131
Kapitaliseeritud laenukulutused		1 089 385	1 089 385
31.12.2024			
Soetusmaksumus	15 495 580	15 558 274	31 053 854
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	15 495 580	15 558 274	31 053 854

Vastavalt RTJ 5 laenukulutused kapitaliseeritakse.

Kapitaliseeritud laenukulutused aastate lõikes:

Kokku 2013 - 2015	5 061 339 eur
2020	680 122 eur
2021	0
2022	1 043 354 eur
2023	1 063 562 eur
2024	1 089 385 eur

2024.a.on saadud ettemakseid 500 000 eur põhivara võlaõigusliku müügilepingu alusel.

Vt.lisa 16

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
17138754	NIX Estate OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus/kood68201/		70

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
NIX Estate OÜ	70	20.12.2024	70

Tristania OÜ ei koosta konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet vastavalt raamatupidamise seaduse §29 ja §3 p.16;19.

Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	70	0	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	70	0	

Lisa 8 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Osanik 1	10 976 985		10 976 985		5%	EUR	22.09.2030
Osanik 2	10 976 984		10 976 984		5%	EUR	22.09.2030
Pikaajalised laenud kokku	21 953 969		21 953 969				
Laenukohustised kokku	21 953 969		21 953 969				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Osanik 1	10 706 985			10 706 985	5%	EUR	22.09.2030
Osanik 2	10 706 984			10 706 984	5%	EUR	22.09.2030
Pikaajalised laenud kokku	21 413 969			21 413 969			
Laenukohustised kokku	21 413 969			21 413 969			

Osanike laenud:

Osanik 1:
Lepingu tähtaeg: 22.09.2030
Alusvaluuta: EUR
Intress alates 01.01.2022: 5%

Laenujääk 31.12.2022 10 516 985 eur
Laekunud 2023 190 000 eur
Laenujääk 31.12.2023 10 706 985 eur
Laekunud 2024 270 000 eur
Laenujääk 31.12.2024 10 976 985 eur

Osanik 2:
Lepingu tähtaeg: 22.09.2030
Alusvaluuta: EUR
Intress alates 01.01.2022 : 5%

Laenujääk 31.12.2022 10 516 984 eur
Laekunud 2023 190 000 eur
Laenujääk 31.12.2023 10 706 984 eur
Laekunud 2024 270 000 eur
Laenujääk 31.12.2024 10 976 984 eur

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	10 339	10 339		4
Muud võlad	3 194 196	3 194 196		
Intressivõlad	3 194 196	3 194 196		10,16
Saadud ettemaksed	500 000		500 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 704 535	3 204 535	500 000	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	1 854	1 854		4
Muud võlad	2 104 811	2 104 811		10,16
Intressivõlad	2 104 811	2 104 811		10,16
Kokku võlad ja ettemaksed	2 106 665	2 106 665		

2024.a.on saadud ettemakseid 500 000 eur põhivara võlaõigusliku müügilepingu alusel.

Vt.lisa 5,16

Lisa 10 Muud võlad
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Intressivõlad	3 194 196	3 194 196
Kokku muud võlad	3 194 196	3 194 196

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Intressivõlad	2 104 811	2 104 811
Kokku muud võlad	2 104 811	2 104 811

Intressivõlad:

Arvestatud 2023 1 063 562 eur
Tasutud 2023 958 eur
s.h.
Oliva Real Estate GmbH 958 eur

Saldo 31.12.2023 2 104 811 eur
s.h.
Osanikud 2 104 811 eur

Arvestatud 2024 1 089 385 eur
Tasutud 2024 0 eur

Saldo 31.12.2024 3 194 196 eur
s.h.
Osanikud 3 194 196 eur

Vt.lisa 9,16

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 570	2 570
Osade arv (tk)	2	2
Ühe osa nimiväärtus 1 285 EUR.		

Vt.ka Omakapitali muutuste aruanne

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	131 907	88 231
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	131 907	88 231
Kokku müügitulu	131 907	88 231
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus/kood68201/	131 907	88 231
Kokku müügitulu	131 907	88 231

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Maamaks	90 568	170 159
Kinnistu haldamis- ja hooldamiskulud	377 990	218 430
Muud	21 527	5 166
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	490 085	393 755

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	86 816	13 888
Sotsiaalmaksud	29 206	4 624
Kokku tööjõukulud	116 022	18 512
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	3 058	0
Kokku intressitulud	3 058	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	19 543	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 543	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 194 196	2 104 811	9,10,5
Kokku võlad ja ettemaksed	3 194 196	2 104 811	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 953 969	21 413 969	8
Kokku laenukohustised	21 953 969	21 413 969	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	500 000	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	500 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 033 969	490 000	110 000	21 413 969	1 063 562	
Kokku laenukohustised	21 033 969	490 000	110 000	21 413 969	1 063 562	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 413 969	540 000	0	21 953 969	1 089 385	8
Kokku laenukohustised	21 413 969	540 000	0	21 953 969	1 089 385	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	17 200	8 700

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale muid tasusid ja olulisi soodustusi arvestatud ei ole

Kohustuste saldod :

Kajastatud laenu ja intresside võlgnevus osanikele.

31.12.2023

Osanik 1

Laen: 10 706 985 eur

Intressid: 1 051 243 eur

Kokku: 11 758 228 eur

Osanik 2

Laen: 10 706 984 eur

Intressid: 1 053 568 eur

Kokku: 11 760 552 eur

31.12.2024

Osanik 1

Laen: 10 976 985 eur

Intressid: 1 595 945 eur

Kokku: 12 572 930 eur

Osanik 2

Laen: 10 976 984 eur

Intressid: 1 598 251 eur

Kokku: 12 575 235 eur

Vt.lisad 8,9,10

2024.a.on saadud ettemakseid 500 000 eur tütarettevõttelt põhivara võlaõigusliku müügilepingu alusel.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 035 628	3 518 223
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	958 620	992 319
Kokku tingimuslikud kohustised	3 994 248	4 510 542

Dividendide maksustamise tulumaksu määrad:

31.12.2023 22/78

31.12.2024 24/76

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2025

TRISTANIA OÜ (registrikood: 10859663) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAGLE JÕEKALDA	Juhatuse liige	15.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TRISTANIA OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TRISTANIA OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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 „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 lahkneb 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 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.

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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Nuut

Vandeaudiitori number 485

ANTIMAR Audiitorid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 195

A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114

15.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

TRISTANIA OÜ (registrikood: 10859663) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE NUUT	Vandeaudiitor	15.05.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 510 542
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-516 293
Kokku	3 994 249
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 994 249
Kokku	3 994 249

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 510 542
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-516 293
Kokku	3 994 249
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 994 249
Kokku	3 994 249

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	131907	100.00%	Jah