

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Traiver Haldus Osühing

registrikood: 11061849

tänava/talu nimi, Pikk 79a

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93815

telefon: +372 4538342

faks: +372 4538168

e-posti aadress: kuressaareehitus@kuressaareehitus.ee

veebilehe aadress: www.kuressaareehitus.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Traiver Haldus on asutatud 2004. aastal.

2007. aastast kuulub ettevõtte 100% emajäse AS Kuressaare Ehitus.

OÜ Traiver Haldus põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -haldustegevus. Kinnisvara haldusteenust osutatakse Kuressaares Pikk tn 2 (16 korterit) ja Pikk tn 4 (9 korterit) asuvates korterelamutes.

Seisuga 31.12.2012 on Pikk tn 4 korterelamus müümata kaks korterit, millest üks korter anti üürile 2010. aastal ja teine 2012. aastal.

2012. aastal oli üüritulu 3 645 eurot ja 2011. aastal 2 301 eurot.

2012. aastal oli haldusteenuse tulu 9 312 eurot ja 2011. aastal 9 260 eurot.

OÜ Traiver Haldus 2012. majandusaasta puhaskasum oli 2 212 eurot. 2011. majandusaasta lõppes puhaskahjumiga -217 eurot, mis oli tingitud erakorralisest remondikulust.

2011-2012. aastal töötas OÜ-s Traiver Haldus töölepingu alusel osalise ajaga üks töötaja, kellele maksti töötasu 2012. aastal kokku 1 692 eurot ja 2011. aastal 1 692 eurot.

OÜ Traiver Haldus juhatus on kolmeliikmeline. Juhatusel ei saa tasu kohustuste täitmise eest vastavas juhtimisorganisis.

OÜ Traiver Haldus olulisemad finantssuhtarvud:

		<u>2012.a</u>	<u>2011.a</u>
Äritulustus	ärikasum(-kahjum)/müügitulu	17,05%	-1,89%
Tegevustulustus	puhaskasum(-kahjum)/müügitulu	17,07%	-1,88%
Omakapitali tulustus	puhaskasum(-kahjum)/keskmine omakapital	3,49%	-0,35%
	seisuga	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Maksevõime	käibevara/lühiajalised kohustused (korda)	1,34	11,06
Likviidsussuhe	käibevara-varud/lühiajalised kohustused (korda)	1,34	1,05

2012. majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud OÜ-l Traiver Haldus valuuta- ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 767	2 990	
Nõuded ja ettemaksed	2 523	1 566	2
Varud	0	43 312	3
Kokku käibevara	8 290	47 868	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	90 916	44 258	4
Kokku põhivara	90 916	44 258	
Kokku varad	99 206	92 126	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 182	4 329	5
Kokku lühiajalised kohustused	6 182	4 329	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	28 535	25 520	5
Kokku pikaajalised kohustused	28 535	25 520	
Kokku kohustused	34 717	29 849	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51 129	51 129	7
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 035	6 252	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 212	-217	
Kokku omakapital	64 489	62 277	
Kokku kohustused ja omakapital	99 206	92 126	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	12 957	11 561	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 280	-7 389	9
Brutokasum (-kahjum)	7 677	4 172	
Üldhalduskulud	-5 468	-4 391	10
Äri kasum (kahjum)	2 209	-219	
Finantstulud ja -kulud	3	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 212	-217	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 212	-217	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 209	-219	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 064	2 004	4
Kokku korrigeerimised	3 064	2 004	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-957	610	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 542	-2 963	
Laekunud intressid	3	2	
Kokku rahavood äritegevusest	2 777	-566	
Kokku rahavood	2 777	-566	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 990	3 556	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 777	-566	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 767	2 990	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	51 129	5 113	6 252	62 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-217	-217
31.12.2011	51 129	5 113	6 035	62 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 212	2 212
31.12.2012	51 129	5 113	8 247	64 489

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Traiver Haldus 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Traiver Haldus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud täiseurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kui kõrge likviidsusega varadest on OÜ Traiver Haldus bilansis ja rahavoogude aruandes kajastatud raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, st algset soetus-maksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega ning väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimaliku allahindlusega. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud maksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Iga laekumata summat hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse kasumiaruandes muudesse ärikuludesse

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalse soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Juhul kui vara objekti valmimine vältab pikema perioodi ning seda finantseeritakse laenuka, kapitaliseeritakse otseselt varaobjekti valmimisega seotud laenukasutuse kulutused antud objekti soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

OÜ Traiver Haldus kasutab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse kulumit 4% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost. Madalama soetusmaksumusega varad alates 320 eurost, mille kasulik tööiga os siiski üle ühe aasta, kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivara parendustena, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotult tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Materiaalse põhivarana on ettevõttes arvel masinad ja seadmed, mille amortisatsioonimäärad on vahemikus 15-30%.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele 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. 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 tehingu kulutused, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande finantstulude ja –kulude real.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

OÜ Traiver Haldus seotud osapoolteks on:

- 1) emaettevõtte AS Kuressaare Ehitus
- 2) emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud
- 3) emaettevõttele 51%-liselt kuuluv tütarettevõtte OÜ BauEst
- 4) eelpoolnimetatud ettevõtete nõukogude ja juhatuse liikmed ning nende lähedased pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks elukaaslased ja lapsed ning nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Juhul kui teenus osutatakse lühikese ajaperioodi jooksul ning tulu perioodiseerimise mõju on ebaoluline, kajastatakse tulu kohe pärast teenuse osutamist.

Haldusteenuse osutamisel kajastatakse tuluna ainult OÜ Traiver Haldus poolt osutatavad teenused. Teenuste vahendusest saadud tulu kajastatakse vastavate kulude vähendusena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 514	2 514		
Ostjatelt laekumata arved	2 514	2 514		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 523	2 523		
	31.12.2011	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 566	1 566		
Ostjatelt laekumata arved	1 566	1 566		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 566	1 566		

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Valmistoodang	0	43 312	4
Kokku varud	0	43 312	

Seisuga 31.12.2011 on varudes valmistoodanguna kajastatud Kuressaares Pikk tn 4 asuva korterelamu müügiootel korter. Alates 01.06.2012 anti nimetatud korter üürile. Seoses sellega on valmistoodanguna kajastatud korter 2012. aastal ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	47 589	47 589
Akumuleeritud kulum	-1 427	-1 427
Jääkmaksumus	46 162	46 162
Amortisatsioonikulu	-1 904	-1 904
31.12.2011		
Soetusmaksumus	47 589	47 589
Akumuleeritud kulum	-3 331	-3 331
Jääkmaksumus	44 258	44 258
Amortisatsioonikulu	-3 064	-3 064
Ümberklassifitseerimised	43 312	43 312
Muud muutused	6 410	6 410
31.12.2012		
Soetusmaksumus	97 311	97 311
Akumuleeritud kulum	-6 395	-6 395
Jääkmaksumus	90 916	90 916

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 645	2 301

Seisuga 31.12.2012 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Kuressaares Pikk tn 4 korterelamu kaks üürile antud korterit ning seisuga 31.12.2011 üks üürile antud korter. Alates 01.06.2012 üürile antud korteri kajastamisega toimus ümberklassifitseerimine valmistoodangust kinnisvarainvesteeringuks, mille soetusmaksumusele summas 43 312 eurot lisandus 6 410 eurot sisendkäibemaksu ümberarvestusest vastavalt käibemaksuseadusele.

Kinnisvarainvesteeringult arvestatakse kulumit 4% aastas.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	22 955	3 230	19 725	
Võlad töövõtjatele	141	141		
Maksuvõlad	1 396	1 396		
Muud võlad	10 064	1 254	5 018	3 792
Muud viitvõlad	10 064	1 254	5 018	3 792
Saadud ettemaksed	161	161		
Muud saadud ettemaksed	161	161		
Kokku võlad ja ettemaksed	34 717	6 182	24 743	3 792

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23 617	2 392	21 225	
Võlad töövõtjatele	141	141		
Maksuvõlad	775	775		
Muud võlad	4 908	613	2 454	1 841
Muud viitvõlad	4 908	613	2 454	1 841
Saadud ettemaksed	408	408		
Muud saadud ettemaksed	408	408		
Kokku võlad ja ettemaksed	29 849	4 329	23 679	1 841

Lühiajaliste võlgadena tarnijatele on kajastatud võlad kontsernigrupi välistele tarnijatele, mis seisuga 31.12.2012 on 3 230 eurot ja seisuga 31.12.2011 on 2 392 eurot.

Pikaajaliste võlgadena tarnijatele on kajastatud võlg emattevõtte, mis seisuga 31.12.2012 on 19 725 eurot ja seisuga 31.12.2011 on 21 225 eurot.

Muude viitvõlgadena on kajastatud käibemaksukohustus sisendkäibemaksu ümberarvestusest seoses valmistoodangu ümberklassifitseerimisega kinnisvarainvesteeringuks.

Vastavalt käibemaksuseadusele §32 on kinnisasja sisendkäibemaksu korrigeerimise periood 10 kalendriaastat ning korrigeerimine toimub iga kalendriaasta lõpul.

Seisuga 31.12.2012 on muud viitvõlad real kahe üürile antud korteri ümberklassifitseerimisest tulenev käibemaksukohustus, millest ühe korteri (üürile antud alates 2010) puhul on järelejäänud käibemaksu korrigeerimise perioodiks 7 aastat (kokku 4 295 eurot) ning teise korteri (üürile antud alates 2012) puhul 9 aastat (kokku 5 769 eurot).

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 266	645
Üksikisiku tulumaks		28	28
Sotsiaalmaks		93	93
Kohustuslik kogumispension		3	3
Töötuskindlustusmaksed		6	6
Ettemaksukonto jääk	9		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9	1 396	775

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	51 129	51 129
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt Pärnu Maakohtu registriosakonna kandeotsusele seisuga 05.10.2011 muudeti OÜ Traiver Haldus osakapitali suuruseks 51 129 eurot, mis kuulub 100% emaettevõttele AS Kuressaare Ehitus.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 957	11 561
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 957	11 561
Kokku müügitulu	12 957	11 561
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenus	9 312	9 260
Korterite üürile andmine	3 645	2 301
Kokku müügitulu	12 957	11 561

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011
Haldusteenuse osutamise kulud	5 280	7 389
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 280	7 389

Lisa 10 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	130	133
Tööjõukulud	2 274	2 254
Amortisatsioonikulu	3 064	2 004
Kokku üldhalduskulud	5 468	4 391

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	1 692	1 677
Sotsiaalmaksud	582	577
Kokku tööjõukulud	2 274	2 254

Perioodil 2011-2012 töötas OÜ-s Traiver Haldus üks osalise tööajaga töötaja.

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kuressaare Ehitus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Kuressaare Ehitus
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	19 725	21 225

2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 684	0

2012. aastal ei ole OÜ Traiver Haldus tegev-ja kõrgema juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2013

Traiver Haldus Osühing (registrikood: 11061849) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRA JÕGI	Juhatuse liige	26.04.2013
NEEME TRUUMES	Juhatuse liige	26.04.2013
TÕNU TOOMPUU	Juhatuse liige	26.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 212
Kokku	8 247
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 247
Kokku	8 247

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 212
Kokku	8 247
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 247
Kokku	8 247

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9312	71.87%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3645	28.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Kuressaare Ehitus	10296832	Pikk 79a,, Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	51129 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4538342
Faks	+372 4538168
E-posti aadress	kuressaareehitus@kuressaareehitus.ee
Veebilehe aadress	www.kuressaareehitus.ee