

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 9 Üldhalduskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Traiver Haldus on asutatud 2004. aastal.

2007. aastast kuulub ettevõtte 100% emettevõttele 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 31.12.2013 on Pikk tn 4 korterelamus endiselt müümata kaks korterit, millest üks korter anti üürile 2010. aastal ja teine 2012. aastal. 2013. aastal oli üüritulu 4030 eurot ja 2012. aastal 3645 eurot.

2013. aastal oli haldusteenuse tulu 9 297 eurot ja 2012. aastal 9 312 eurot.

OÜ Traiver Haldus 2013. majandusaasta puhaskasum oli 1432 eurot. 2012. majandusaasta puhaskasum oli 2212 eurot.

2012-2013. aastal töötas OÜ-s Traiver Haldus töölepingu alusel osalise ajaga üks töötaja, kellele maksti töötasu 2013. aastal kokku 1 692 eurot ja 2012. aastal 1 692 eurot.

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

OÜ Traiver Haldus olulisemad finantssuhtarvud:

		<u>2013.a</u>	<u>2012.a</u>
Äritulukus	ärikasum(-kahjum)/müügitulu	10,75%	17,05%
Tegevustulukus	puhaskasum(-kahjum)/müügitulu	10,75%	17,07%
Omakapitali tulukus	puhaskasum(-kahjum)/keskmise omakapital	2,20%	3,49%
	seisuga	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Maksevõime	käibevara/lühiajalised kohustused (korda)	1,33	1,34
Likviidsussuhe	käibevara-varud/lühiajalised kohustused (korda)	1,33	1,34

2013. majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud OÜ-l Traiver Haldus valuuta- ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 507	5 767	
Nõuded ja ettemaksed	2 299	2 523	2
Kokku käibevara	8 806	8 290	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	87 024	90 916	3
Kokku põhivara	87 024	90 916	
Kokku varad	95 830	99 206	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	11 429	6 182	4
Kokku lühiajalised kohustused	11 429	6 182	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	18 480	28 535	4
Kokku pikaajalised kohustused	18 480	28 535	
Kokku kohustused	29 909	34 717	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51 129	51 129	6
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 247	6 035	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 432	2 212	
Kokku omakapital	65 921	64 489	
Kokku kohustused ja omakapital	95 830	99 206	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	13 327	12 957	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 602	-5 280	8
Brutokasum (-kahjum)	7 725	7 677	
Üldhalduskulud	-6 293	-5 468	9
Ärikasum (kahjum)	1 432	2 209	
Muud finantstulud ja -kulud	0	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 432	2 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 432	2 212	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 432	2 209	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 892	3 064	3
Kokku korrigeerimised	3 892	3 064	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	224	-957	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 808	-1 542	
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood äritegevusest	740	2 777	
Kokku rahavood	740	2 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 767	2 990	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	740	2 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 507	5 767	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 432	1 432
31.12.2013	51 129	5 113	9 679	65 921

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Traiver Haldus 2013. 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 varadena kajastatakse OÜ Traiver Haldus bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, st algset soetus-maksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega ning väärtuse langusest või laekumise ebatäiendavusest 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. Ebatäiendavalt 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 laenuga, 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 ostetud 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 õiglasel 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.

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 periodiseerimise 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.

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 25%-liselt kuuluv tütarettevõtte OÜ BauEst
4. Eelpool nimetatud 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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 299	2 299
Ostjatelt laekumata arved	2 299	2 299
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 299	2 299
	31.12.2012	12 kuu jooksul
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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	97 311	97 311
Akumuleeritud kulum	-6 395	-6 395
Jääkmaksumus	90 916	90 916
Amortisatsioonikulu	-3 892	-3 892
31.12.2013		
Soetusmaksumus	97 311	97 311
Akumuleeritud kulum	-10 287	-10 287
Jääkmaksumus	87 024	87 024

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 030	3 645

Seisuga 31.12.2013 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Kuressaares Pikk tn 4 korterelamu kaks üürile antud korterit. Kinnisvarainvesteeringult arvestatakse kulumit 4% aastas.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	18 216	7 291	10 925		
Võlad töövõtjatele	141	141			
Maksuvõlad	1 303	1 303			5
Muud võlad	8 809	1 254	5 018	2 537	
Muud viitvõlad	8 809	1 254	5 018	2 537	
Saadud ettemaksed	1 440	1 440			
Tulevaste perioodide tulud	1 253	1 253			
Muud saadud ettemaksed	187	187			
Kokku võlad ja ettemaksed	29 909	11 429	15 943	2 537	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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			5
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	

Võlad tarnijatele jaotusega 1-5 aasta jooksul on kajastatud võlg emaettevõttele (seisuga 31.12.2013: 10 925€; 31.12.2012: 19 725€).

Tulevaste perioodide tuluna on kajastatud alates juunist 2013 Pikk 2 ja Pikk 4 korteriomaniike poolt kogutud vahendid remondifoni tarbeks summas 1 253€.

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.

Muude viitvõlgadena (seisuga 31.12.2013: 8 809€; 31.12.2012: 10 064€) on kajastatud kahe üürile antud korteri ümberklassifitseerimisest tulenev käibemaksukohustus.

1. korter on üürile antud alates 2010.a, järelejäänud käibemaksukohustus perioodiks 2014.-2019.a on kokku 3 681€.
2. korter on üürile antud alates 2012.a, järelejäänud käibemaksukohustus perioodiks 2014.-2021.a on kokku 5 128€.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 175		1 266
Üksikisiku tulumaks		28		28
Sotsiaalmaks		93		93
Kohustuslik kogumispension		3		3
Töötuskindlustusmaksed		4		6
Ettemaksukonto jääk	0		9	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 303	9	1 396

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	51 129	51 129
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 327	12 957
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 327	12 957
Kokku müügitulu	13 327	12 957
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenus	9 297	9 312
Korterite üürile andmine	4 030	3 645
Kokku müügitulu	13 327	12 957

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Haldusteenuse osutamise kulud	5 602	5 280
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 602	5 280

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	134	130	
Tööjõukulud	2 267	2 274	10
Amortisatsioonikulu	3 892	3 064	3
Kokku üldhalduskulud	6 293	5 468	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	1 692	1 692	
Sotsiaalmaksud	575	582	
Kokku tööjõukulud	2 267	2 274	9

Perioodil 2012-2013 töötas OÜ-s Traiver Haldus üks osalise tööajaga töötaja.

Lisa 11 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

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	15 725	19 725

2013. aastal ei ole OÜ Traiver Haldus tegev-ja kõrgema juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2014

Traiver Haldus Osühing (registrikood: 11061849) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRA JÕGI	Juhatuse liige	05.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 432
Kokku	9 679

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 432
Kokku	9 679
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 679
Kokku	9 679

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9297	69.76%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4030	30.24%	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