

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 9 Üldhalduskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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 31.12.2014 on Pikk tn 4 korterelamus endiselt müümata kaks korterit, millest üks korter anti üürile 2010. aastal ja teine 2012. aastal. 2014. aastal oli üüritulu 4 560 eurot ja 2013. aastal 4 030 eurot.

2014. aastal oli haldusteenuse tulu 9 866 eurot ja 2013. aastal 9 297 eurot.

OÜ Traiver Haldus 2014. majandusaasta puhaskasum oli 2 563 eurot. 2013. majandusaasta puhaskasum oli 1 432 eurot.

2013. - 2014. aastal töötas OÜ-s Traiver Haldus töölepingu alusel osalise ajaga üks töötaja, kellele maksti töötasu 2014. aastal kokku 1 692 eurot ja 2013. 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>2014.a</u>	<u>2013.a</u>
Äritulustus	ärikasum(-kahjum)/müügitulu	17,77%	10,75%
Tegevustulustus	puhaskasum(-kahjum)/müügitulu	17,77%	10,75%
Omakapitali tulustus	puhaskasum(-kahjum)/keskmine omakapital	3,81%	2,20%
	seisuga	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Maksevõime	käibevara/lühiajalised kohustused (korda)	0,84	0,77
Likviidsussuhe	käibevara-varud/lühiajalised kohustused (korda)	0,84	0,77

2014. majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud OÜ-l Traiver Haldus valuuta- ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 893	6 507	
Nõuded ja ettemaksed	3 138	2 299	2
Kokku käibevara	12 031	8 806	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	83 131	87 024	3
Kokku põhivara	83 131	87 024	
Kokku varad	95 162	95 830	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	14 253	11 429	4,5
Kokku lühiajalised kohustused	14 253	11 429	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	12 425	18 480	4
Kokku pikaajalised kohustused	12 425	18 480	
Kokku kohustused	26 678	29 909	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51 129	51 129	6
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 679	8 247	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 563	1 432	
Kokku omakapital	68 484	65 921	
Kokku kohustused ja omakapital	95 162	95 830	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	14 426	13 327	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 587	-5 602	8
Brutokasum (-kahjum)	8 839	7 725	
Üldhalduskulud	-6 276	-6 293	9
Äri kasum (kahjum)	2 563	1 432	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 563	1 432	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 563	1 432	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 563	1 432	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 893	3 892	3
Kokku korrigeerimised	3 893	3 892	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-839	224	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 231	-4 808	
Kokku rahavood äritegevusest	2 386	740	
Kokku rahavood	2 386	740	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 507	5 767	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 386	740	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 893	6 507	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 563	2 563
31.12.2014	51 129	5 113	12 242	68 484

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Traiver Haldus 2014. 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 akumuleeritud 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 õiglasel väärtusel, 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 2014. aastal ja 20/80 alates 2015. aastast 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 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.

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)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 138	3 138
Ostjatelt laekumata arved	3 138	3 138
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 138	3 138
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	97 311	97 311
Akumuleeritud kulum	-10 287	-10 287
Jääkmaksumus	87 024	87 024
Amortisatsioonikulu	-3 893	-3 893
31.12.2014		
Soetusmaksumus	97 311	97 311
Akumuleeritud kulum	-14 180	-14 180
Jääkmaksumus	83 131	83 131

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 560	4 030

Seisuga 31.12.2014 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Kuressaares Pikk tn 4 korterelamu kaks üürile antud korterit. Kinnisvarainvesteeringult arvestatakse kulumit 4% aastas.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 588	7 463	6 125		
Võlad töövõtjatele	141	141			
Maksuvõlad	1 529	1 529			5
Muud võlad	7 554	1 254	5 018	1 282	
Muud viitvõlad	7 554	1 254	5 018	1 282	
Saadud ettemaksed	3 866	3 866			
Tulevaste perioodide tulud	3 666	3 666			
Muud saadud ettemaksed	200	200			
Kokku võlad ja ettemaksed	26 678	14 253	11 143	1 282	

	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	

Võlad tarnijatele jaotusega 1-5 aasta jooksul on kajastatud võlg emaettevõttele (31.12.2014: 6 125€; 31.12.2013: 10 925€).

Tulevaste perioodide tuluna on kajastatud alates 2013.a-st Pikk 2 ja Pikk 4 korteriomanike poolt kogutud vahendid remondifoni tarbeks, mis seisuga 31.12.2014 moodustas 3 666€ (31.12.2013: 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 (31.12.2014: 7 554€; 31.12.2013: 8 809€) on kajastatud kahe üürile antud korteri ümberklassifitseerimisest tulenev käibemaksukohustus.

1. korter on üürile antud alates 2010.a, järelejäänud käibemaksukohustus perioodiks 2015. - 2019.a on kokku 3 067€.
2. korter on üürile antud alates 2012.a, järelejäänud käibemaksukohustus perioodiks 2015. - 2021.a on kokku 4 487 €.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 401	1 175
Üksikisiku tulumaks	28	28
Sotsiaalmaks	93	93
Kohustuslik kogumispension	3	3
Töötuskindlustusmaksed	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 529	1 303

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	51 129	51 129
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 426	13 327
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 426	13 327
Kokku müügitulu	14 426	13 327
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenus	9 866	9 297
Korterite üürile andmine	4 560	4 030
Kokku müügitulu	14 426	13 327

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Haldusteenuse osutamise kulud	5 587	5 602
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 587	5 602

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	116	134	
Tööjõukulud	2 267	2 267	10
Amortisatsioonikulu	3 893	3 892	3
Kokku üldhalduskulud	6 276	6 293	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	1 692	1 692
Sotsiaalmaksud	575	575
Kokku tööjõukulud	2 267	2 267

Perioodil 2013. - 2014.a. 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

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	10 925	15 725

2014. aastal ei ole OÜ Traiver Haldus tegev-ja kõrgema juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2015

Traiver Haldus Osühing (registrikood: 11061849) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU TOOMPUU	Juhatuse liige	30.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 563
Kokku	12 242
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 242
Kokku	12 242

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 563
Kokku	12 242
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 242
Kokku	12 242

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9866	68.39%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4560	31.61%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Kuressaare Ehitus	10296832	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