

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Traiver Haldus Osühing

registrikood: 11061849

tänava/talu nimi, Pikk 79a

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postsihtnumber: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 9 Üldhalduskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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 31.12.2016 on Pikk tn 4 korterelamus müümata üks korterit, mis on anti üürile 2010 aastal. Teine korter müüdi 16. septembril 2016.a. 2016. aastal oli üüritulu 3870 eurot ja 2015. aastal 4 560 eurot.

2016 . aastal oli haldusteenuse tulu 9922 eurot ja 2015. aastal 9 725 eurot.

OÜ Traiver Haldus 2016. majandusaasta puhaskasum oli 4702 eurot. 2015. majandusaasta puhaskasum oli 3762eurot.

2015. - 2016. aastal töötas OÜ-s Traiver Haldus töölepingu alusel osalise ajaga üks töötaja, kellele maksti töötasu 2016. aastal kokku 1692 eurot ja 2015.aastal 1 942 eurot.

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

OÜ Traiver Haldus olulisemad finantssuhtarvud:

		<u>2016.a</u>	<u>2015.a</u>
Äritulustus	ärikasum(-kahjum)/müügitulu	34,09%	26,33%
Tegevustulustus	puhaskasum(-kahjum)/müügitulu	34,09%	26,33%
Omakapitali tulustus	puhaskasum(-kahjum)/keskmine omakapital	6,30%	5,35%
	seisuga	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Maksevõime	käibevara/lühiajalised kohustused (korda)	4,27	0,89
Likviidsussuhe	käibevara-varud/lühiajalised kohustused (korda)	4,27	0,89

2016. majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud OÜ-l Traiver Haldus valuuta- ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 379	13 718	
Nõuded ja ettemaksed	2 356	2 236	2
Kokku käibevarad	56 735	15 954	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	34 740	79 239	5
Kokku põhivarad	34 740	79 239	
Kokku varad	91 475	95 193	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 300	17 901	3
Kokku lühiajalised kohustised	13 300	17 901	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 227	5 046	3
Kokku pikaajalised kohustised	1 227	5 046	
Kokku kohustised	14 527	22 947	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51 129	51 129	6
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 004	12 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 702	3 762	
Kokku omakapital	76 948	72 246	
Kokku kohustised ja omakapital	91 475	95 193	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	13 792	14 285	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 005	-3 899	8
Brutokasum (-kahjum)	7 787	10 386	
Üldhalduskulud	-5 816	-6 624	9
Muud äritulud	2 731	0	
Ärikasum (kahjum)	4 702	3 762	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 702	3 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 702	3 762	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Traiver Haldus 2016. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub Traiver Haldus OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

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 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.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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%.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 kohustised

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 20/80 alates 2016. 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. Emaettevõtte sidusettevõtte 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)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 296	2 296	
Ostjatelt laekumata arved	2 296	2 296	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	60	60	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 356	2 356	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 236	2 236	
Ostjatelt laekumata arved	2 236	2 236	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 236	2 236	

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 376	2 376			
Võlad töövõtjatele	141	141			
Maksuvõlad	971	971			4
Muud võlad	1 840	613	1 227		
Muud viitvõlad	1 840	613	1 227		
Saadud ettemaksed	9 199	9 199			
Tulevaste perioodide tulud	8 456	8 456			3
Muud saadud ettemaksed	743	743			
Kokku võlad ja ettemaksed	14 527	13 300	1 227		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 534	8 534			
Võlad töövõtjatele	141	141			
Maksuvõlad	1 690	1 690			4
Muud võlad	6 300	1 254	4 405	641	
Muud viitvõlad	6 300	1 254	4 405	641	
Saadud ettemaksed	6 282	6 282			
Tulevaste perioodide tulud	6 068	6 068			3
Muud saadud ettemaksed	214	214			
Kokku võlad ja ettemaksed	22 947	17 901	4 405	641	

Seisuga 31.12.2015 on võlad tarnijatele jaotusega 1-5 aasta jooksul summas 6125€ kajastatud võlg emaettevõttele. Vastavalt 18.01.2016 juhatuse otsusele, tasuti võlg emaettevõttele 2016. aasta jooksul maksegraafiku alusel. Seisuga 31.12.2016 võlg emaettevõttele tasutd.

Tulevaste perioodide tuluna on kajastatud alates 2013.a-st Pikk 2 ja Pikk 4 korteriomani poolt kogutud vahendid remondifoni tarbeks, mis seisuga 31.12.2016 moodustas 8456€ (31.12.2015: 6068€).

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 (31.12.2016: 1840€; 31.12.2015: 6300€) on kajastatud kahe üürile antud korteri ümberklassifitseerimisest tulenev käibemaksukohustus.

1. korter on üürile antud alates 2010.a, järelejäänud käibemaksukohustus perioodiks 2017. - 2019.a on kokku 1840€.
2. korter oli üürile antud alates 2012.a ja järelejäänud käibemaksukohustus perioodiks 2016. - 2021.a oli kokku 3846 €.Korter müüdi 2016.a. septembris ja kogu summa 3846.- tasuti 2016.a. septembrikuu käibemaksu arvestuse koosseisus.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		844	1 423
Üksikisiku tulumaks		27	75
Sotsiaalmaks		93	175
Kohustuslik kogumispension		3	8
Töötuskindlustusmaksed		4	9
Ettemaksukonto jääk	60		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	60	971	1 690

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	97 311	97 311
Akumuleeritud kulum	-14 180	-14 180
Jääkmaksumus	83 131	83 131
Amortisatsioonikulu	-3 892	-3 892
31.12.2015		
Soetusmaksumus	97 311	97 311
Akumuleeritud kulum	-18 072	-18 072
Jääkmaksumus	79 239	79 239
Müügid	-41 269	-41 269
Amortisatsioonikulu	-3 230	-3 230
31.12.2016		
Soetusmaksumus	47 589	47 589
Akumuleeritud kulum	-12 849	-12 849
Jääkmaksumus	34 740	34 740

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 870	4 560
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	44 000	0

Seisuga 31.12.2015 oli kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Kuressaares Pikk tn 4 korterelamu kaks üürile antud korterit. 2016.a. septembris müüdi eraisikule üks kahest korterist hinnaga 44000.- Kasumiaruandes on muu äritulu all kajastatud korteri müügikasum

2731.-

Kinnisvarainvesteeringult arvestatakse kulumit 4% aastas.

27.07.2016 sõlmiti Traiver Haldus OÜ omandis oleva Pikk 4-1 korterile Swedbanki kasuks hüpoteek 41000.-, millega tagatakse AS Kuressaare Ehitus, OÜ BauEst ja OÜ Traiver Haldus tulevikus hüpoteegipidajaga sõlmitavad võlaõiguslikud lepingud.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	51 129	51 129
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 792	14 285
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 792	14 285
Kokku müügitulu	13 792	14 285
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenus	9 922	9 725
Korterite üürile andmine	3 870	4 560
Kokku müügitulu	13 792	14 285

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Haldusteenuse osutamise kulud	6 005	3 899
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 005	3 899

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	322	134
Tööjõukulud	2 264	2 598
Amortisatsioonikulu	3 230	3 892
Kokku üldhalduskulud	5 816	6 624

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	1 692	1 942
Sotsiaalmaksud	572	656
Kokku tööjõukulud	2 264	2 598

Perioodil 2015. - 2016.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

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	6 125

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	1 705	0

2016. aastal ei ole OÜ Traiver Haldus tegev-ja kõrgema juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2017

Traiver Haldus Osühing (registrikood: 11061849) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU TOOMPUU	Juhatuse liige	24.04.2017
TOOMAS TOOMPUU	Juhatuse liige	24.04.2017
TÕNIS TOOMPUU	Juhatuse liige	24.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 702
Kokku	20 706

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 702
Kokku	20 706

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9922	71.94%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3870	28.06%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Kuressaare Ehitus	10296832	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	51129 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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