

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Traiver Haldus Osühing

registrikood: 11061849

tänava/talu nimi, Pikk põik 7

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

telefon: +372 5218083

faks:

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 9 Üldhalduskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
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. Alates 2019 .a. algusest osutab Traiver Haldus teenust ka Pikk t. 9A ja 9B elamutele (kokku 8 korterit).

Seisuga 31.12.2019 on Pikk tn 4 korterelamus müümata üks korter, mis on anti üürile 2010 aastal.

2019. aastal oli üüritulu 2900 eurot ja 2018. aastal 2400 eurot.

2019 . aastal oli haldusteenuse tulu 15798 eurot ja 2018. aastal 10457 eurot.

OÜ Traiver Haldus 2019. majandusaasta puhaskasum oli 3199 eurot. 2018. majandusaasta puhaskahjum oli 1130 eurot.

2018. - 2019. aastal töötas OÜ-s Traiver Haldus töölepingu alusel osalise ajaga üks töötaja, kellele maksti töötasu 2019. aastal kokku 1692 eurot ja 2018.aastal 1692 eurot.

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

OÜ Traiver Haldus olulisemad finantssuhtarvud:

		<u>2019.a</u>	<u>2018.a</u>
Äritulukus	ärikasum(-kahjum)/müügitulu	17,0%	-8,70%
Tegevustulukus	puhaskasum(-kahjum)/müügitulu	17,1%	-8,80%
Omakapitali tulukus	puhaskasum(-kahjum)/keskmine omakapital	4,02%	-0,014%
	seisuga	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Maksevõime	käibevara/lühiajalised kohustused (korda)	4,47	4,67
Likviidsussuhe	käibevara-varud/lühiajalised kohustused (korda)	4,47	4,67

2019. majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenu OÜ-l Traiver Haldus valuuta- ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 821	58 197	
Nõuded ja ettemaksed	5 247	1 575	2
Kokku käibevarad	67 068	59 772	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	29 029	30 933	4
Kokku põhivarad	29 029	30 933	
Kokku varad	96 097	90 705	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	15 004	12 811	5
Kokku lühiajalised kohustised	15 004	12 811	
Kokku kohustised	15 004	12 811	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51 129	51 129	6
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 652	22 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 199	-1 130	
Kokku omakapital	81 093	77 894	
Kokku kohustised ja omakapital	96 097	90 705	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	18 698	12 857	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 061	-8 989	8
Brutokasum (-kahjum)	7 637	3 868	
Üldhalduskulud	-4 443	-5 003	9
Ärikasum (kahjum)	3 194	-1 135	
Intressitulud	5	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 199	-1 130	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 199	-1 130	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Traiver Haldus 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardite 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 arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksud

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 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 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 teingu 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 OÜ 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 102	5 102
Ostjatelt laekumata arved	5 102	5 102
Ettemaksed	145	145
Tulevaste perioodide kulud	145	145
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 247	5 247
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 430	1 430
Ostjatelt laekumata arved	1 430	1 430
Ettemaksed	145	145
Tulevaste perioodide kulud	145	145
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 575	1 575

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	744	677
Üksikisiku tulumaks	28	28
Sotsiaalmaks	93	93
Kohustuslik kogumispension	0	3
Töötuskindlustusmaksed	2	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	867	803

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	47 589	47 589
Akumuleeritud kulum	-14 752	-14 752
Jääkmaksumus	32 837	32 837
Amortisatsioonikulu	-1 904	-1 904
31.12.2018		
Soetusmaksumus	47 589	47 589
Akumuleeritud kulum	-16 656	-16 656
Jääkmaksumus	30 933	30 933
Amortisatsioonikulu	-1 904	-1 904
31.12.2019		
Soetusmaksumus	47 589	47 589
Akumuleeritud kulum	-18 560	-18 560
Jääkmaksumus	29 029	29 029

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 900	2 400

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 836	3 836
Võlad töövõtjatele	141	141
Maksuvõlad	867	867
Saadud ettemaksed	10 160	10 160
Tulevaste perioodide tulud	8 094	8 094
Muud saadud ettemaksed	2 066	2 066
Kokku võlad ja ettemaksed	15 004	15 004
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 867	2 867
Võlad töövõtjatele	141	141
Maksuvõlad	803	803
Muud võlad	614	614
Muud viitvõlad	614	614
Saadud ettemaksed	8 386	8 386
Tulevaste perioodide tulud	7 671	7 671
Muud saadud ettemaksed	715	715
Kokku võlad ja ettemaksed	12 811	12 811

Tulevaste perioodide tuluna on kajastatud alates 2013.a-st Pikk 2 ja Pikk 4 korteriomanike poolt kogutud remondifondi vahendite jääk, mis seisuga 31.12.2019 moodustas 8094€ (31.12.2018: 7671€).

Muude viitvõlgadena on 2018.a. 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 (31.12.2018: 614€) on kajastatud ühe üürile antud korteri ümberklassifitseerimisest tulenev käibemaksukohustus 2019. aastaks.

2020.a. on ümberklassifitseerimisest tulenev käibemaksukohustus 0.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	51 129	51 129
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 698	12 857
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 698	12 857
Kokku müügitulu	18 698	12 857
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldusteenus	15 798	10 457
Korterite üürile andmine	2 900	2 400
Kokku müügitulu	18 698	12 857

Lisa 8 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Haldusteenuse osutamise kulud	11 061	8 989
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11 061	8 989

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	275	324
Koolituskulud	0	510
Tööjõukulud	2 264	2 265
Amortisatsioonikulu	1 904	1 904
Kokku üldhalduskulud	4 443	5 003

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	1 692	1 692
Sotsiaalmaksud	572	573
Kokku tööjõukulud	2 264	2 265

Perioodil 2018. - 2019.a. töötas OÜ-s Traiver Haldus üks osalise tööajaga töötaja.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Kuressaare Ehitus
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Kuressaare Ehitus

2019. aastal ei ole OÜ Traiver Haldus tegev-ja kõrgema juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2020

Traiver Haldus Osühing (registrikood: 11061849) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU TOOMPUU	Juhatuse liige	15.04.2020
TOOMAS TOOMPUU	Juhatuse liige	15.04.2020
TÕNIS TOOMPUU	Juhatuse liige	15.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 199
Kokku	24 851
Jaotamine	
Kokku	24 851

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 199
Kokku	24 851

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	15798	84.49%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2900	15.51%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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