

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Traiver Haldus Osühing

**registrikood:** 11061849

**tänavatalu 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                                 | 9  |
| Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 10 |
| Lisa 9 Üldhalduskulud                            | 10 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                              | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                         | 10 |
| Aruande allkirjad                                | 12 |

## 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) , Pikk tn 4 (9 korterit) ja Pikk tn. 9A ja 9B (kokku 8 korterit) asuvatele korterelamutele.

Seisuga 31.12.2023 on Pikk tn 4 korterelamus müümata üks korter, mis anti üürile 2010 aastal.

2022. aastal oli üüritulu 2482 eurot ja 2023. aastal 3300 eurot.

2022 . aastal oli haldusteenuse tulu 17827 eurot ja 2023. aastal 18609 eurot.

OÜ Traiver Haldus 2023. majandusaasta puhaskasum oli 1661 eurot. 2022. majandusaasta puhaskasum oli 357 eurot.

2022. - 2023. aastal töötas OÜ-s Traiver Haldus töölepingu alusel osalise ajaga üks töötaja, kellele maksti töötasu 2023. aastal kokku 2400 eurot ja 2022.aastal 2400 eurot.

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

OÜ Traiver Haldus olulisemad finantssuhtarvud:

|                       |                                                 | <u>2023.a</u>     | <u>2022.a</u>     |
|-----------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Äritululukus          | ärikasum(-kahjum)/müügitulu                     | 7,54%             | 1,72%             |
| Tegevustululukus      | puhaskasum(-kahjum)/müügitulu                   | 7,58%             | 1,76%             |
| Omakapitali tululukus | puhaskasum(-kahjum)/keskmine omakapital         | 1,93%             | 0,42%             |
|                       | seisuga                                         | <u>31.12.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Maksevõime            | käibevara/lühiajalised kohustused (korda)       | 4,10              | 3,79              |
| Likviidsussuhe        | käibevara-varud/lühiajalised kohustused (korda) | 4,10              | 3,79              |

2023. majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud OÜ-l Traiver Haldus valuuta- ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Traiver Haldus OÜ on jätkuvalt tegutsenud ettevõtte.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 78 260         | 66 378         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 048          | 14 769         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>86 308</b>  | <b>81 147</b>  |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 21 415         | 23 319         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 318            | 166            |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>21 733</b>  | <b>23 485</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>108 041</b> | <b>104 632</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 21 036         | 19 288         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>21 036</b>  | <b>19 288</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>21 036</b>  | <b>19 288</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 51 129         | 51 129         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 5 113          | 5 113          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 29 102         | 28 745         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 661          | 357            |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>87 005</b>  | <b>85 344</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>108 041</b> | <b>104 632</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023         | 2022         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 21 909       | 20 309       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -14 354      | -14 390      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>7 555</b> | <b>5 919</b> |
| Üldhalduskulud                              | -5 901       | -5 568       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 654</b> | <b>351</b>   |
| Intressitulud                               | 7            | 6            |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 661</b> | <b>357</b>   |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 661</b> | <b>357</b>   |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Traiver Haldus 2023. 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.

### 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 algelt 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 algelt 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 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 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)

|                                    | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 8 018         | 8 018          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 8 018         | 8 018          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 30            | 30             |
| Ettemaksed                         |               | 0              |
| Tulevaste perioodide kulud         |               | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>8 048</b>  | <b>8 048</b>   |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 6 228         | 6 228          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 6 228         | 6 228          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 515           | 515            |
| Ettemaksed                         | 8 026         | 8 026          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 8 026         | 8 026          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>14 769</b> | <b>14 769</b>  |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023 |            | 31.12.2022 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |            | 98         | 66         |            |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 40         |            | 40         |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 132        |            | 132        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 0          |            | 0          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 3          |            | 3          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 30         |            | 449        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>30</b>  | <b>273</b> | <b>515</b> | <b>175</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
|                        | Ehitised      | Kokku         |
| 31.12.2021             |               |               |
| Soetusmaksumus         | 47 589        | 47 589        |
| Akumuleeritud kulum    | -22 366       | -22 366       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>25 223</b> | <b>25 223</b> |
|                        |               |               |
| Amortisatsioonikulu    | -1 904        | -1 904        |
|                        |               |               |
| 31.12.2022             |               |               |
| Soetusmaksumus         | 47 589        | 47 589        |
| Akumuleeritud kulum    | -24 270       | -24 270       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>23 319</b> | <b>23 319</b> |
|                        |               |               |
| Amortisatsioonikulu    | -1 904        | -1 904        |
|                        |               |               |
| 31.12.2023             |               |               |
| Soetusmaksumus         | 47 589        | 47 589        |
| Akumuleeritud kulum    | -26 174       | -26 174       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>21 415</b> | <b>21 415</b> |

|                                                | 2023  | 2022  |
|------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 3 300 | 2 482 |



## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 6 531         | 6 531          |
| Võlad töövõtjatele               | 200           | 200            |
| Maksuvõlad                       | 273           | 273            |
| Saadud ettemaksed                | 14 032        | 14 032         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 13 849        | 13 849         |
| Muud saadud ettemaksed           | 183           | 183            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>21 036</b> | <b>21 036</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 6 567         | 6 567          |
| Võlad töövõtjatele               | 200           | 200            |
| Maksuvõlad                       | 175           | 175            |
| Saadud ettemaksed                | 12 346        | 12 346         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 11 788        | 11 788         |
| Muud saadud ettemaksed           | 558           | 558            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>19 288</b> | <b>19 288</b>  |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 51 129     | 51 129     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 21 909        | 20 309        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>21 909</b> | <b>20 309</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>21 909</b> | <b>20 309</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Haldusteenus                                | 18 609        | 17 827        |
| Korterite üürile andmine                    | 3 300         | 2 482         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>21 909</b> | <b>20 309</b> |

## Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Haldusteenuse osutamise kulud                          | 14 354        | 14 390        |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>14 354</b> | <b>14 390</b> |

## Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2023         | 2022         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud     | 461          | 286          |
| Tööjõukulud                 | 3 211        | 3 211        |
| Amortisatsioonikulu         | 2 229        | 2 071        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>5 901</b> | <b>5 568</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2023         | 2022         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                | 2 400        | 2 400        |
| Sotsiaalmaksud           | 811          | 811          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>3 211</b> | <b>3 211</b> |

Perioodil 2022. - 2023.a. töötas OÜ-s Traiver Haldus üks osalise tööajaga töötaja.

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | OÜ Kuressaare Ehitus |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | OÜ Kuressaare Ehitus |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2023   | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |              |            |
| Emaettevõtja                      | 5            | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |              |            |
| Emaettevõtja                      | 1 046        | 235        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>1 046</b> | <b>235</b> |

| MÜÜDUD       | 2023     | 2022     |
|--------------|----------|----------|
|              | Teenused | Teenused |
| Emaettevõtja | 6 080    | 82       |
| Kokku müüdud | 6 080    | 82       |

| OSTETUD       | 2023     | 2022     |
|---------------|----------|----------|
|               | Teenused | Teenused |
| Emaettevõtja  | 6 233    | 8 686    |
| Kokku ostetud | 6 233    | 8 686    |

2023. aastal ei ole OÜ Traiver Haldus tegev-ja kõrgema juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid ega muid soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Traiver Haldus Osühing (registrikood: 11061849) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TÕNIS TOOMPUU      | Juhatuse liige     | 30.04.2024           |
| TÕNU TOOMPUU       | Juhatuse liige     | 30.04.2024           |
| TOOMAS TOOMPUU     | Juhatuse liige     | 02.05.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 29 102        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 661         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 763</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 30 763        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 763</b> |

Aruandeaasta kasum kanda jaotamata kasumi reale.

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 29 102        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 661         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 763</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 30 763        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 763</b> |

Aruandeaasta kasum kanda jaotamata kasumi reale.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 18609           | 84.94%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                          | 68201      | 3300            | 15.06%      | Ei             |

## Sidevahendid

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