

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo

registrikood: 10274968

tänavatalu nimi, Pähkli talu
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Oara küla Audru vald Pärnumaa

vald:

postisihthnumber: 800316

maakond: Pärnu maakond

telefon: 5020358

faks:

e-posti aadress: info@lossi.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad tarnijatele	13
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 12 Muud võlad	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

1. Põhitegevusala	kinnisvarabüroode tegevus
2. Töötajate arv	2010. aasta alguses 2 lõpus 2
3. Töötasude üldsumma	150998 krooni
4. Juhatuse koosseis	1 liikmeline

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo põhitegevusalaks on kinnisvaravahendus. 2009. aastal kahanes meie käive 2008. aastaga võrreldes 2,3 korda, mis oli tingitud üleüldistest muutustest kinnisvaraturul. 2010. aastal suurenes meie käive 2009. aastaga võrreldes umbes 24,8 % võrra. 2009. aastal planeerisime me lihtsalt ellu jääda ja see meil ka õnnestus. 2010. aastal lootsime me tasapisi uuesti ülespoole liikuma hakata., ka see õnnestus. Siiaamaani on Swedbank meie laenu pikendanud ja me oleme oma kohustustega hakkama saanud. 2011. aastal loodame käivet kasvatada kinnisvarategevuse osas 25 % võrra.

Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud soodustusi ega hüvitisi, samuti ei ole ette nähtud hüvitisi nende ametist lahkumisel või tagasikutsumisel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et oü Lossi Kinnisvara Büroo 2010. aasta raamatupidamise aruanne:

- 1) kajastab osaühingu finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- 2) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamise tavaga;
- 3) raamatupidamiskohuslane on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 910	88 652	2
Nõuded ja ettemaksed	19 453	189 860	3
Varud	8 101 927	8 652 419	5
Kokku käibevara	8 139 290	8 930 931	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 214 896	1 224 915	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 571 422	1 571 422	6
Kokku põhivara	2 786 318	2 796 337	
Kokku varad	10 925 608	11 727 268	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 266 559	5 296 707	8
Võlad ja ettemaksed	73 979	72 301	9
Kokku lühiajalised kohustused	5 340 538	5 369 008	
Kokku kohustused	5 340 538	5 369 008	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 314 260	6 818 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-773 190	-503 764	
Kokku omakapital	5 585 070	6 358 260	
Kokku kohustused ja omakapital	10 925 608	11 727 268	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	507 486	406 589	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-550 491	-1 035 521	14
Mitmesugused tegevuskulud	-348 998	-422 845	15
Tööjõukulud	-150 998	-287 033	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-6 310	7
Muud ärikulud	-7 711	-10 599	17
Ärikasum (-kahjum)	-550 712	-1 355 719	
Finantstulud ja -kulud	-222 478	475 887	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-773 190	-879 832	
Tulumaks	0	376 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-773 190	-503 764	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-550 712	-1 355 719	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	6 310	7
Muud korrigeerimised	-247	0	18
Kokku korrigeerimised	-247	6 310	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	170 407	-142 180	3
Varude muutus	550 492	1 034 110	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 678	-383 210	9
Makstud intressid	-231 224	-238 807	18
Kokku rahavood äritegevusest	-59 606	-1 079 496	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-7 194	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	609 237	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-50	0	18
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	19 517	23 141	18
Laekunud intressid	153	4 693	18
Laekunud dividendid	50	1 461	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	19 670	631 338	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	184 400	323 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-214 548	-142 205	8
Makstud ettevõtte tulumaks	0	376 068	12
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	-463 289	18
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-658	0	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-30 806	93 574	
Kokku rahavood	-70 742	-354 584	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 652	443 236	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-70 742	-354 584	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 910	88 652	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	6 818 024	6 862 024
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-503 764	-503 764
31.12.2009	40 000	4 000	6 314 260	6 358 260
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-773 190	-773 190
31.12.2010	40 000	4 000	5 541 070	5 585 070

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

oü Lossi Kinnisvara Büroo 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Pikaajalised finantsinvesteeringud:

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Lossi Kinnisvara Büroo'le kuulub 100 % Lossi Investeeringud oü'st. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud bilansis alates 2009. aastast kapitaliosaluse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	4 886	8 778
Arvelduskontod	13 024	79 874
Kokku raha	17 910	88 652

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	13 519	181 245
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 021	0
Muud nõuded	0	5 531
Ettemaksed	913	3 084
Kokku Nõuded ja ettemaksed	19 453	189 860

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ettemaksed sisaldab 2010. aastal tasutud 2011. aasta kuludesse kantavaid arveid.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 214 649	1 214 829
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	247	10 086
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 214 896	1 224 915

Tütarettevõtete osad sisaldavad Lossi Investeeringud oü soetamismaksumust 43000 krooni ja 2010. aasta lõpu seisuga jaotamata kasumi jääki 1171896 krooni.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud sisaldab Tallinna Vesi as aktsiaid 247 krooni.

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kinnisvara	8 101 927	8 652 419
Kokku varud	8 101 927	8 652 419

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb nende ostukulutustest. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Maa	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	2 173 465	2 173 465
Jääkmaksumus	2 173 465	2 173 465
Ostud ja parendused	7 194	7 194
Müügid	-609 237	-609 237
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 571 422	1 571 422
Jääkmaksumus	1 571 422	1 571 422
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 571 422	1 571 422
Jääkmaksumus	1 571 422	1 571 422

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	143 000

Kinnisvarainvesteeringud sisaldavad investeerimise eesmärgil soetatud kinnistuid ning need on kajastatud ostuhinnas.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	128 271	128 271	105 638	233 909
Akumuleeritud kulum	-128 271	-128 271	-99 328	-227 599
Jääkmaksumus	0	0	6 310	6 310
Amortisatsioonikulu			-6 310	-6 310
31.12.2009				
Soetusmaksumus	128 271	128 271	105 638	233 909
Akumuleeritud kulum	-128 271	-128 271	-105 638	-233 909
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2010				
Soetusmaksumus	128 271	128 271	105 638	233 909
Akumuleeritud kulum	-128 271	-128 271	-105 638	-233 909
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta maksumusega alates 10000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni varade koosseisus ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Inventari amortiseeritakse 40 % aastas.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	5 266 559	5 266 559		
Lühiajalised laenud kokku	5 266 559	5 266 559		
Laenukohustused kokku	5 266 559	5 266 559		

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	5 296 707	5 296 707		
Lühiajalised laenud kokku	5 296 707	5 296 707		
Laenukohustused kokku	5 296 707	5 296 707		

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustusi liigitatakse lühiajalisteks, kui nende tasumise tähtaeg on 12 kuud.

Kirje laenukohustused sisaldab järgmisi laene:

Swedbank 3562359 krooni

Lossi Investeeringud oü 1171800 krooni

Eino Ojandu 397400 krooni

oü Osbek 135000 krooni

Kokku 5266559 krooni

Kõik laenud makstakse tagasi vastavalt võimalustele, Swedbank sõlmis lepingu ainult üheks aastaks.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	11 427	11 110
Võlad töövõtjatele	14 339	8 700
Maksuvõlad	4 488	41 166
Muud võlad	3 116	3 116
Intressivõlad	40 609	8 209
Kokku võlad ja ettemaksed	73 979	72 301

Maksuvõlad sisaldavad järgmisi maksuvõlgu:

sotsiaalmaksukohustust 2872 krooni

üksikisiku tulumaksukohustust 1285 krooni

töötuskindlustusmaksukohustust 244 krooni

pensionikindlustusmaksukohustust 87 krooni

Kokku 4488 krooni

Intressivõlad sisaldab 2010. aasta lõpu seisuga oü Osbek'le võlgu olevaid intresse summas 40609 krooni.

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Kokku võlad tarnijatele	11 427	11 110

Tähtaega ületanud võlakohustusi ei ole.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasu	7 049	7 084
Puhkusetasu	4 285	0
Puhkusetasu sotsiaalmaks	1 172	0
Kinnipeetud üksikisiku tulumaks	1 276	1 285
Pensionikindlustus	131	87
Töötuskindlustusmaks	244	244
Puhkusetasu töötuskindlustusmaks	182	0
Kokku võlad töövõtjatele	14 339	8 700

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	3 116	3 116		
Kokku muud võlad	3 116	3 116		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	3 116	3 116		
Kokku muud võlad	3 116	3 116		

Muud võlad sisaldavad järgmisi viitvõlgu:

sotsiaalmaksuvõlga 2872 krooni

arvestatud töötuskindlustusmaksuvõlga 244 krooni

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	507 486	406 589
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	507 486	406 589
Kokku müügitulu	507 486	406 589
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvarabüroode tegevus	160 502	51 817
Enda kinnisvara ost ja müük	175 000	215 000
Metsavarumine	171 984	139 772
Kokku müügitulu	507 486	406 589

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	550 491	1 035 521
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	550 491	1 035 521

Ärikulud kajastatakse bilansis tekkepõhiselt. Ostetud kaubad müügiks kantakse kuludesse müügi toimumisel.

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	21 431	67 243
Reklaamikulud	66 709	33 439
Pangakulud	6 487	9 488
Müügitegevusega seotud kulud	3 561	3 916
Transpordikulud	243 799	298 772
Muud	7 011	9 987
Kokku mitmesugused tegevuskulud	348 998	422 845

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad äritegevusega seotud kulutusi.

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	112 520	214 364
Sotsiaalmaksud	38 478	72 669
Kokku tööjõukulud	150 998	287 033
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 17 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud	7 711	10 599
Kokku muud ärikulud	7 711	10 599

Muud ärikulud sisaldavad maamaksu.

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-180	1 171 829
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-66	670
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-66	670
Intressitulud	153	4 693
Intressitulu hoiustelt	153	4 693
Intressikulud	-231 224	-238 807
Intressikulu laenudelt	-231 224	-238 807
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-658	300
Muud finantstulud ja -kulud	-247	2 028
Dividendid	50	1 461
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	-466 287
Aktsiate müügist saadud kasum	9 694	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-222 478	475 887

Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt investeeringutelt sisaldab endas 31. detsembril kehtinud aktsiahindadega ümberarvestamisel tekkinud kahjumit.

Muud finantstulud ja -kulud sisaldavad endas tagastatud varasemate perioodide kulusid.

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 000	135 000

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 912	40 000

2009. aastal sai oü Lossi Kinnisvara Büroo osaühingult Osbek laenu 135000 krooni, aastaintressiga 24 %.

Lossi Kinnisvara Büroo oü ei ole arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo (registrikood: 10274968) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINO OJANDU	Juhatuse liige	03.04.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 314 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-773 190
Kokku	5 541 070
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	5 541 070

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 314 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-773 190
Kokku	5 541 070
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	5 541 070

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	175000	34.48%	Jah
Metsavarumine	02201	171984	33.89%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	160502	31.63%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eino Ojandu	36910104214	Eesti	30000 EEK
Ahto Peters	37007284227	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	10000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4450555
Faks	+372 4471287
Mobiiltelefon	+372 5020358
E-posti aadress	info@lossi.ee