

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo

registrikood: 10274968

tänavatalu nimi, Tallinna mnt 93B

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80014

telefon: +372 5020358, +372 4450555

faks: +372 4471287

e-posti aadress: info@lossi.ee

Sisukord

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	2011. aasta alguses 2 lõpus 2
3. Töötasude üldsumma	9292 eurot
4. Juhatuse koosseis	1 liikmeline

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo põhitegevusalaks on kinnisvaravahendus. 2010. aastal suurenes meie käive 2009. aastaga võrreldes umbes 24,8 % võrra. 2011. aastal kahanes meie käive 2010. aastaga võrreldes umbes 57 %. 2011. aasta oli majanduslikus mõttes kriisiaja kõige kehvem aasta, loodame ainult seda, et järgmine tuleb parem. Siiaamaani on Swedbank meie laenu pikendanud ja me oleme oma kohustustega hakkama saanud. Järgmised aastad on ellujäämise koha pealt võtmeaastateks.

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 2011. 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	599	1 145	2
Nõuded ja ettemaksed	41	1 243	3
Varud	500 351	517 808	5
Kokku käibevara	500 991	520 196	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	77 640	77 646	4
Kinnisvarainvesteeringud	76 785	100 432	6
Kokku põhivara	154 425	178 078	
Kokku varad	655 416	698 274	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	349 941	336 595	8
Võlad ja ettemaksed	3 956	4 728	9
Kokku lühiajalised kohustused	353 897	341 323	
Kokku kohustused	353 897	341 323	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	354 139	403 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 432	-49 416	
Kokku omakapital	301 519	356 951	
Kokku kohustused ja omakapital	655 416	698 274	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	20 560	32 434	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 591	-35 183	14
Mitmesugused tegevuskulud	-18 204	-22 304	15
Tööjõukulud	-9 292	-9 651	16
Muud ärikulud	-450	-493	17
Ärikasum (kahjum)	-24 977	-35 197	
Finantstulud ja -kulud	-30 455	-14 219	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-55 432	-49 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 432	-49 416	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-24 977	-35 197	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-16	18
Kokku korrigeerimised	0	-16	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 202	10 891	3
Varude muutus	17 457	35 183	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-772	107	9
Makstud intressid	-15 300	-14 778	18
Kokku rahavood äritegevusest	-22 390	-3 810	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	8 425	0	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-3	18
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 247	18
Laekunud intressid	1	10	18
Laekunud dividendid	2	3	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 428	1 257	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	34 200	11 785	8
Saadud laenude tagasimaksed	-20 854	-13 712	8
Muud laekumised finantseerimistegevusest	70	0	18
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-41	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 416	-1 968	
Kokku rahavood	-546	-4 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 145	5 666	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-546	-4 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	599	1 145	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	403 555	406 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-49 416	-49 416
31.12.2010	2 556	256	354 139	356 951
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	354 139	356 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-55 432	-55 432
31.12.2011	2 556	256	298 707	301 519

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

õu Lossi Kinnisvara Büroo 2011.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.

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 õu'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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	407	313
Arvelduskontod	192	832
Kokku raha	599	1 145

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	0	864
Ostjatelt laekumata arved	0	864
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41	321
Ettemaksed	0	58
Kokku nõuded ja ettemaksed	41	1 243

Maksude ettemaksed sisaldab 2011. aasta lõpu seisuga tekkinud käibemaksu ettemaksu.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	77 627	77 630
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13	16
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	77 640	77 646

Tütarettevõtete osad sisaldavad Lossi Investeeringud oü soetamismaksumust 2748 eurot ja 2011. aasta lõpu seisuga jaotamata kasumi jääki 74879 eurot.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud sisaldab Tallinna Vesi as aktsiaid 13 eurot.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kinnisvara	500 351	517 808
Kokku varud	500 351	517 808

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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	100 432	100 432
Jääkmaksumus	100 432	100 432
31.12.2010		
Soetusmaksumus	100 432	100 432
Jääkmaksumus	100 432	100 432
Müügid	-23 647	-23 647
31.12.2011		
Soetusmaksumus	76 785	76 785
Jääkmaksumus	76 785	76 785

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	8 425	0

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

Lisa 7 Materiaalne põhivara (eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	8 198	8 198	6 751	14 949
Akumuleeritud kulum	-8 198	-8 198	-6 751	-14 949
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2010				
Soetusmaksumus	8 198	8 198	6 751	14 949
Akumuleeritud kulum	-8 198	-8 198	-6 751	-14 949
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2011				
Soetusmaksumus	8 198	8 198	6 751	14 949
Akumuleeritud kulum	-8 198	-8 198	-6 751	-14 949
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, 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

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	349 941	349 941		
Lühiajalised laenud kokku	349 941	349 941		
Laenukohustused kokku	349 941	349 941		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	336 595	336 595		
Lühiajalised laenud kokku	336 595	336 595		
Laenukohustused kokku	336 595	336 595		

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 212748 eurot
 Lossi Investeeringud oü 74892 eurot
 Eino Ojandu 59598 eurot
 oü Osbek 2703 eurot
 Kokku 349941 eurot

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	397	730
Võlad töövõtjatele	1 238	916
Maksuvõlad	290	287
Muud võlad	200	200
Muud viitvõlad	200	200
Intressivõlad	1 831	2 595
Kokku võlad ja ettemaksed	3 956	4 728

Maksuvõlad sisaldavad järgmisi maksuvõlgu:

sotsiaalmaksukohustust 183 eurot
 üksikisiku tulumaksukohustust 81 eurot
 töötuskindlustusmaksukohustust 16 eurot
 pensionikindlustusmaksukohustust 10 eurot
 Kokku 290 eurot

Intressivõlad sisaldab 2011. aasta lõpu seisuga oü Osbek'le võlgu olevaid intresse summas 1831 eurot.

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku võlad tarnijatele	397	730

Tähtaega ületanud võlakohustusi ei ole.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasu	448	451
Puhkusetasu	515	274
Puhkusetasu sotsiaalmaks	154	75
Kinnipeetud üksikisiku tulumaks	81	82
Pensionikindlustus	10	8
Töötuskindlustusmaks	15	15
Puhkusetasu töötuskindlustusmaks	15	11
Kokku võlad töövõtjatele	1 238	916

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	200	200		
Kokku muud võlad	200	200		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	200	200		
Kokku muud võlad	200	200		

Muud võlad sisaldavad järgmisi viitvõlgu:
sotsiaalmaksuvõlga 184 eurot
arvestatud töötuskindlustusmaksuvõlga 16 eurot

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 560	32 434
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 560	32 434
Kokku müügitulu	20 560	32 434
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	15 969	10 258
Enda kinnisvara ost ja müük	1 666	11 185
Metsavarumine	0	10 991
Maa rent	269	0
Kasutusrendi müük	2 656	0
Kokku müügitulu	20 560	32 434

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

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	17 591	35 183
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	17 591	35 183

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

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	1 587	1 370
Reklaamikulud	7 498	4 263
Pangakulud	325	415
Müügitegevusega seotud kulud	228	228
Transpordikulud	8 522	15 582
Muud	44	446
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 204	22 304

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad äritegevusega seotud kulutusi.

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	6 914	7 192
Sotsiaalmaksud	2 378	2 459
Kokku tööjõukulud	9 292	9 651
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	450	493
Kokku muud ärikulud	450	493

Muud ärikulud sisaldavad maamaksu.

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-3	-12
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-3	-4
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-3	-4
Intressitulud	1	10
Intressitulu hoiustelt	1	10
Intressikulud	-15 300	-14 778
Intressikulu laenudelt	-15 300	-14 778
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-42
Muud finantstulud ja -kulud	70	-16
Dividendid	2	3
Kinnisvarainvesteeringu müük	-15 222	0
Aktsiate müügist saadud kasum	0	620
Kokku finantstulud ja -kulud	-30 455	-14 219

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

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 703	8 628

	2011		2010	
	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	0	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo (registrikood: 10274968) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINO OJANDU	Juhatuse liige	23.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	354 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 432
Kokku	298 707
Jaotamine	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	354 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-55 432
Kokku	298 707
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	298 707
Kokku	298 707

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	15969	77.67%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	2656	12.92%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1666	8.10%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	269	1.31%	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