

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OSAÜHING LOSSI KINNISVARA

registrikood: 10193106

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Vesivärava tn 50-108

postisihthnumber: 10152

telefon: +372 5012440

e-posti aadress: tarmo@lossikinnisvara.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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Lossi Kinnisvara asutati 1997. aastal.

2023. aastal oli OÜ Lossi Kinnisvara põhiliseks tegevusalaks kinnisvaraga seotud vahendusteenuste osutamine ja enda kinnisvara välja üürimine.

2024. aastal on plaanis jätkata seniste tegevustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 777	1 462
Nõuded ja ettemaksed	45 230	5 605
Kokku käibevarad	48 007	7 067
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	5 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	407 000	407 000
Materiaalsed põhivarad	34 083	39 053
Kokku põhivarad	446 083	446 053
Kokku varad	494 090	453 120
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	215 461	17 251
Võlad ja ettemaksed	15 448	71 679
Kokku lühiajalised kohustised	230 909	88 930
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	114 884	230 919
Kokku pikaajalised kohustised	114 884	230 919
Kokku kohustised	345 793	319 849
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	767	767
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	129 948	125 903
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 026	4 045
Kokku omakapital	148 297	133 271
Kokku kohustised ja omakapital	494 090	453 120

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	79 911	28 082
Muud äritulud	1 343	30 463
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 128	-4 397
Mitmesugused tegevuskulud	-21 749	-24 278
Tööjõukulud	-12 845	-11 841
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 729	-5 868
Muud ärikulud	-1	0
Ärikasum (kahjum)	29 802	12 161
Intressikulud	-14 776	-8 116
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 026	4 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 026	4 045

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lossi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded (laenud), millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna alla ühe aasta, on esitatud lühiajalistena ja üle ühe aasta pikaajalistena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana võetakse arvele varad soetusmaksumusega alates 1 000 eurot ja üle üheaastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Objektid, mida kasutatakse majandustegevuses pikemalt kui 1 aasta, kuid mille väärtus on väheoluline, kantakse otse kuludesse. Materiaalse põhivara gruppidele on määratud amortisatsiooninormiks 5-40% aastas.

Finantskohustised

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

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna alla ühe aasta, on bilansis esitatud lühiajaliste kohustustena ja üle ühe aasta on esitatud pikaajalistena.

Tulud

Tulud ja kulud kirjeldatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kaupade müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Seotud osapooled

OÜ Lossi Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke ;
2. juhatuse liikmeid;
3. eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 262	44 262	
Ostjatelt laekumata arved	44 262	44 262	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	968	968	
Laenunõuded	5 000		5 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 230	45 230	5 000

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	84	84	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	521	521	
Laenunõuded	5 000	5 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 605	5 605	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	968	5 941		0
Üksikisiku tulumaks		53		115
Sotsiaalmaks		528		528
Töötuskindlustusmaksed		38		38
Ettemaksukonto jääk			521	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	968	6 560	521	681

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	274 000	274 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	274 000	274 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	274 000	274 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	274 000	274 000
31.12.2023		
Soetusmaksumus	274 000	274 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	274 000	274 000

Õiglase väärtuse meetod	
Ümberliigitamised	133 000
31.12.2022	133 000
31.12.2023	133 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	32 400	26 465

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad		
		Transpordivahendid		Ettemaksed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	177 392	25 750	6 566	7 028	216 736
Akumuleeritud kulum	-74 856	-1 716	-295		-76 867
Jääkmaksumus	102 536	24 034	6 271	7 028	139 869
Ostud ja parendused			7 589		7 589
Amortisatsioonikulu		-2 576	-3 293		-5 869
Ümberliigitamised	-102 536		7 028	-7 028	-102 536
Ümberliigitamised ettemaksetest			7 028	-7 028	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	0	25 750	21 183	0	46 933
Akumuleeritud kulum	0	-4 292	-3 588	0	-7 880
Jääkmaksumus	0	21 458	17 595	0	39 053
Ostud ja parendused			1 759		1 759
Muud ostud ja parendused			1 759		1 759
Amortisatsioonikulu		-2 575	-4 154		-6 729
31.12.2023					
Soetusmaksumus		25 750	22 942		48 692
Akumuleeritud kulum		-6 867	-7 742		-14 609
Jääkmaksumus		18 883	15 200		34 083

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	175 303	175 303			2,7%	EUR	02.04.2024
Swedbank	40 158	40 158			3,6%	EUR	23.05.2024
Lühiajalised laenud kokku	215 461	215 461					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	103 951		103 951				
Pikaajalised laenud kokku	103 951		103 951				
Kapitalirendikohustised kokku	10 933		10 933				
Laenukohustised kokku	330 345	215 461	114 884				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	6 298	6 298			3,6	eur	31.12.2023
Swedbank	10 953	10 953			2,7	eur	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	17 251	17 251					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	189 048		189 048		2,7%		23.11.2023
Swedbank	26 611		26 611		3,6%		23.05.2024
Pikaajalised laenud kokku	215 659		215 659				
Kapitalirendikohustised kokku	15 260		15 260				
Laenukohustised kokku	248 170	17 251	230 919				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	917	917
Võlad töövõtjatele	760	760
Maksuvõlad	6 560	6 560
Muud võlad	2 977	2 977
Muud viitvõlad	2 977	2 977
Saadud ettemaksed	4 234	4 234
Kokku võlad ja ettemaksed	15 448	15 448
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 837	8 837
Võlad töövõtjatele	730	730
Võlad seotud osapooltele	49 740	49 740
Maksuvõlad	681	681
Muud võlad	7 411	7 411
Muud viitvõlad	7 411	7 411
Saadud ettemaksed	4 280	4 280
Kokku võlad ja ettemaksed	71 679	71 679

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 911	28 082
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 911	28 082
Kokku müügitulu	79 911	28 082
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara alane tegevus	79 911	28 082
Kokku müügitulu	79 911	28 082

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Kaubad, materjal, teenused	10 128	4 397
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 128	4 397

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	131
Energia	3 232	3 473
Kütus	3 232	3 473
Mitmesugused bürookulud	774	4 000
Koolituskulud	1 500	0
Juriidilised kulud	160	4 162
Muud	16 083	12 512
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 749	24 278

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	9 600	8 850
Sotsiaalmaksud	3 245	2 991
Kokku tööjõukulud	12 845	11 841
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	13 778	7 642
Intressikulu kapitalirendilt	998	474
Kokku intressikulud	14 776	8 116

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	5 000
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	49 740
Kokku võlad ja ettemaksed	0	49 740

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 000	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 951	0
Kokku laenukohustised	103 951	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	9 600	8 850

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2024

OSAÜHING LOSSI KINNISVARA (registrikood: 10193106) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LAUR	Juhatuse liige	10.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	129 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 026
Kokku	144 974

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	79910	100.00%	Jah