

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**ärinimi:** OSAÜHING LOSSI KINNISVARA**registrikood:** 10193106

tänava/talu nimi, Vesivärava tn 50-108

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Lossi Kinnisvara asutati 1997. aastal.

2021. aastal oli OÜ Lossi Kinnisvara põhiliseks tegevusalaks kinnisvaraga seotud vahendusteenuste osutamine ja enda kinnisvara välja üürimine.

2022. aastal on plaanis jätkata seniste tegevustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 378	1 202	
Nõuded ja ettemaksed	1 427	23 367	2,3
Kokku käibevarad	44 805	24 569	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	274 000	0	4
Materiaalsed põhivarad	139 869	102 536	5
Kokku põhivarad	413 869	102 536	
Kokku varad	458 674	127 105	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	53 891	32 765	6
Võlad ja ettemaksed	23 170	8 819	7
Kokku lühiajalised kohustised	77 061	41 584	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	252 387	52 647	6
Kokku pikaajalised kohustised	252 387	52 647	
Kokku kohustised	329 448	94 231	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 551	49 012	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 352	-19 461	
Kokku omakapital	129 226	32 874	
Kokku kohustised ja omakapital	458 674	127 105	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	150 337	12 441	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 089	-10 860	9
Mitmesugused tegevuskulud	-14 233	-10 983	10
Tööjõukulud	-10 436	-7 792	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 012	0	
Muud ärikulud	-20 029	-1	
Ärikasum (kahjum)	99 538	-17 195	
Intressikulud	-2 686	-2 266	12
Muud finantstulud ja -kulud	-500	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	96 352	-19 461	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 352	-19 461	

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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	84	84
Ostjatelt laekumata arved	84	84
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	695	695
Ettemaksed	648	648
Tulevaste perioodide kulud	648	648
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 427	1 427
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 262	3 262
Ostjatelt laekumata arved	2 554	2 554
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	708	708
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	105	105
Laenunõuded	20 000	20 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 367	23 367

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		7 978		22
Üksikisiku tulumaks		56		25
Sotsiaalmaks		429		347
Kohustuslik kogumispension		31		21
Töötuskindlustusmaksed				25
Intress				0
Ettemaksukonto jääk	695		105	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	695	8 494	105	440

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	274 000	274 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	274 000	274 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	274 000	274 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Kokku
31.12.2019					
Soetusmaksumus	177 392				177 392
Akumuleeritud kulum	-74 856				-74 856
Jääkmaksumus	102 536				102 536
31.12.2020					
Soetusmaksumus	177 392				177 392
Akumuleeritud kulum	-74 856				-74 856
Jääkmaksumus	102 536				102 536
Ostud ja parendused		25 750	6 566	7 028	39 344
Muud ostud ja parendused		25 750	6 566	7 028	39 344
Amortisatsioonikulu		-1 716	-295		-2 011
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilistelt isikutelt	36 640	36 640					31.12.2022
Swedbank	6 298	6 298			3,6%	eur	31.12.2022
Swedbank	10 953	10 953			2,7%	eur	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	53 891	53 891					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	200 000		200 000		2,7%	eur	23.11.2026
Swedbank	32 909		32 909		3,6%	eur	23.05.2024
Pikaajalised laenud kokku	232 909		232 909				
Kapitalirendikohustised kokku	19 478		19 478				
Laenukohustised kokku	306 278	53 891	252 387				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilistelt isikutelt	28 140	28 140				EUR	31.12.2021
Swedbank	4 625	4 625			3,6%	EUR	23.05.2024
Lühiajalised laenud kokku	32 765	32 765					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	52 647		52 647		3,6%	EUR	23.05.2024
Pikaajalised laenud kokku	52 647		52 647				
Laenukohustised kokku	85 412	32 765	52 647				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 712	3 712
Võlad töövõtjatele	643	643
Maksuvõlad	8 494	8 494
Muud võlad	6 267	6 267
Muud viitvõlad	6 267	6 267
Saadud ettemaksed	4 054	4 054
Muud saadud ettemaksed	4 054	4 054
Kokku võlad ja ettemaksed	23 170	23 170
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	517	517
Võlad töövõtjatele	601	601
Maksuvõlad	440	440
Muud võlad	5 391	5 391
Muud viitvõlad	5 391	5 391
Saadud ettemaksed	1 870	1 870
Muud saadud ettemaksed	1 870	1 870
Kokku võlad ja ettemaksed	8 819	8 819

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	150 337	12 441
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	150 337	12 441
Kokku müügitulu	150 337	12 441
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara alane tegevus	150 337	12 441
Kokku müügitulu	150 337	12 441

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Kaubad, materjal, teenused	4 089	10 860
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 089	10 860

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	574	1 807
Mitmesugused bürookulud	8 035	3 757
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	69
Juriidilised kulud	1 554	2 280
Muud	4 070	3 070
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 233	10 983

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 800	5 824
Sotsiaalmaksud	2 636	1 968
Kokku tööjõukulud	10 436	7 792
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	2 357	2 266
Intressikulu kapitalirendilt	329	0
Kokku intressikulud	2 686	2 266

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 800	5 824

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

OSAÜHING LOSSI KINNISVARA (registrikood: 10193106) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LAUR	Juhatuse liige	04.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 352
Kokku	125 903

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	150337	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Kaljuvara	10889919	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5012440
E-posti aadress	tarmo@lossikinnisvara.ee