

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo

registrikood: 10274968

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

Tegevusaruanne

1. Põhitegevusala	kinnisvarabüroode tegevus
2. Töötajate arv	2012. aasta alguses 2 lõpus 1
3. Töötasude üldsumma	8258 eurot
4. Juhatuse koosseis	1 liikmeline

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo põhitegevusalaks on kinnisvaravahendus. 2011. aastal kahanes meie käive 2010. aastaga võrreldes umbes 57 %. 2012. aasta oli majanduslikus mõttes meie tegevusaja kõige kehvem aasta, 2012. aasta käive langes 2011. aastaga võrreldes üle kolm korra. 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

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	514	599	2
Nõuded ja ettemaksed	0	41	3
Varud	500 351	500 351	5
Kokku käibevara	500 865	500 991	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	77 636	77 640	4
Kinnisvarainvesteeringud	13 270	76 785	6
Kokku põhivara	90 906	154 425	
Kokku varad	591 771	655 416	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	318 765	349 941	8
Võlad ja ettemaksed	1 127	3 956	9
Kokku lühiajalised kohustused	319 892	353 897	
Kokku kohustused	319 892	353 897	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	298 707	354 139	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 640	-55 432	
Kokku omakapital	271 879	301 519	
Kokku kohustused ja omakapital	591 771	655 416	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	6 312	20 560	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-17 591	14
Mitmesugused tegevuskulud	-6 425	-18 204	15
Tööjõukulud	-8 258	-9 292	16
Muud ärikulud	-225	-450	17
Ärikasum (kahjum)	-8 596	-24 977	
Finantstulud ja -kulud	-21 044	-30 455	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29 640	-55 432	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 640	-55 432	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 596	-24 977	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	41	1 202	3
Varude muutus	0	17 457	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 829	-772	9
Makstud intressid	-12 527	-15 300	18
Kokku rahavood äritegevusest	-23 911	-22 390	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	55 000	8 425	6
Laekunud intressid	0	1	18
Laekunud dividendid	2	2	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	55 002	8 428	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	37 300	34 200	8
Saadud laenude tagasimaksed	-68 476	-20 854	8
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	70	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-31 176	13 416	
Kokku rahavood	-85	-546	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	599	1 145	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-85	-546	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	514	599	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	298 707	301 519
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-29 640	-29 640
31.12.2012	2 556	256	269 067	271 879

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

oü Lossi Kinnisvara Büroo 2012.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 oü'st. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud bilansis alates 2009. aastast kapitaliosaluse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest 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. 2012. 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	230	407
Arvelduskontod	284	192
Kokku raha	514	599

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	0	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	0	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41	41		
Kokku nõuded ja ettemaksed	41	41		

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	77 618	77 627
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	18	13
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	77 636	77 640

Tütarettevõtete osad sisaldavad Lossi Investeeringud oü soetamismaksumust 2748 eurot ja 2012. aasta lõpu seisuga jaotamata kasumi jääki 74870eurot.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud sisaldab Tallinna Vesi as aktsiaid 18 eurot.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kinnisvara	500 351	500 351
Kokku varud	500 351	500 351

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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	100 432	100 432
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	100 432	100 432
Müügid	-23 647	-23 647
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2011		
Soetusmaksumus	76 785	76 785
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	76 785	76 785
Amortisatsioonikulu	0	0
Muud muutused	-63 515	-63 515
31.12.2012		
Soetusmaksumus	13 270	13 270
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	13 270	13 270

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	55 000	8 425

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	
31.12.2010				
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
31.12.2012				
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)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	318 765	318 765		
Lühiajalised laenud kokku	318 765	318 765		
Laenukohustused kokku	318 765	318 765		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud 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		

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

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

Kirje laenukohustused sisaldab järgmisi laene:

Swedbank 196975 eurot
 Lossi Investeeringud oü 74892 eurot
 Eino Ojandu 46898 eurot

Kokku 318765 eurot

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	522	522		
Võlad töövõtjatele	367	367		
Maksuvõlad	238	238		
Muud võlad	0	0		
Intressivõlad	0	0		
Muud viitvõlad	0	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 127	1 127		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	397	397		
Võlad töövõtjatele	1 238	1 238		
Maksuvõlad	290	290		
Muud võlad	2 031	2 031		
Intressivõlad	1 831	1 831		
Muud viitvõlad	200	200		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 956	3 956		

Maksuvõlad sisaldavad järgmisi maksuvõlgu:

käibemaksukohustust	66 eurot
sotsiaalmaksukohustust	96 eurot
üksikisiku tulumaksukohustust	58 eurot
töötuskindlustusmaksukohustust	12 eurot
pensionikindlustusmaksukohustust	6 eurot
Kokku	238 eurot

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Kokku võlad tarnijatele	522	397

Tähtaega ületanud võlakohustusi ei ole.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasu	0	448
Puhkusetasu	279	515
Puhkusetasu sotsiaalmaks	76	154
Kinnipeetud üksikisiku tulumaks	0	81
Pensionikindlustus	0	10
Töötuskindlustusmaks	0	15
Puhkusetasu töötuskindlustusmaks	12	15
Kokku võlad töövõtjatele	367	1 238

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	0	0		
Muud viitvõlad	0	0		
Kokku muud võlad	0	0		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 831	1 831		
Muud viitvõlad	200	200		
Kokku muud võlad	2 031	2 031		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 312	20 560
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 312	20 560
Kokku müügitulu	6 312	20 560
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	5 949	15 969
Enda kinnisvara ost ja müük	0	1 666
Maa rent	344	269
Kasutusrendi müük	0	2 656
Muu müük	19	0
Kokku müügitulu	6 312	20 560

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)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	17 591
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	17 591

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

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	2 673	1 587
Reklaamikulud	3 263	7 498
Pangakulud	164	325
Müügitegevusega seotud kulud	250	228
Transpordikulud	0	8 522
Muud	75	44
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 425	18 204

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad äritegevusega seotud kulutusi.

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	6 119	6 914
Sotsiaalmaksud	2 139	2 378
Kokku tööjõukulud	8 258	9 292
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	225	450
Kokku muud ärikulud	225	450

Muud ärikulud sisaldavad maamaksu.

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-10	-3
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	6	-3
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	6	-3
Intressitulud	0	1
Intressitulu hoiustelt	0	1
Intressikulud	-12 527	-15 300
Intressikulu laenudelt	-12 527	-15 300
Muud finantstulud ja -kulud	0	70
Dividendid	2	2
Kinnisvarainvesteeringu müük	-8 515	-15 222
Kokku finantstulud ja -kulud	-21 044	-30 455

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

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 703

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

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo (registrikood: 10274968) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINO OJANDU	Juhatuse liige	28.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	298 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 640
Kokku	269 067
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	269 067
Kokku	269 067

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	298 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 640
Kokku	269 067
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	269 067
Kokku	269 067

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	5949	94.25%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	344	5.45%	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