

skaneeritud

17. 03. 2009 a.

Pärnu Majandus- ja Kinnisvara Büroo

SA 1-11-11

16.03.2009

17. 44235

Eve Milla

OÜ LOSSI KINNISVARA BÜROO

**2008. AASTA MAJANDUSAASTA
ARUANNE.**

MAJANDUSAASTA: 01.01.2008 – 31.12.2008
REGISTRIKOOD: 10274968
JURIIDILINE AADDRESS: Kuninga 34 Pärnu Eesti Vabariik
TELEFON: 4450555
FAX: 4471287
E-MAIL: info@lossi.ee

Ettevõtte põhitegevusalad on järgmised:

- kinnisvarabüroode tegevus ;
- hoonestusprojektide arendus .

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA.....	3
TEGEVUSARUANNE JA KASUMI JAOTAMISE OTSUS.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2. Raha.....	10
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	11
Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest.....	11
Lisa 5. Varud.....	11
Lisa 6. Põhivara.....	11-12
Lisa 7. Laenukohustused.....	12
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 9. Võlad tarnijatele.....	13
Lisa 10. Võlad töövõtjatele.....	13
Lisa 11. Maksuvõlad.....	13
Lisa 12. Muud võlad.....	13
Lisa 13. Müügitulu ja ärikulud.....	14-15
Lisa 14. Erakorralised tulud.....	15
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega.....	15
Juhatuse liikmete allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele.....	16

CO, and/or

MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA

Osaühingus on koostatud 2008. aasta tegevusaruanne ja raamatupidamise aastaaruanne.

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise otsusest.

2008. aasta majandusaasta aruande kinnitas osaühingu Lossi Kinnisvara Büroo üldkoosolek 23. veebruaril 2009. aastal.

Ettevõtte nimetus
Registreerimisnumber
Aadress
Telefon
Fax:
E- mail
Juhatuse liikmed
Tegevjuht
Põhitegevusala

oü Lossi Kinnisvara Büroo
10274968
Kuninga 34 Pärnu
4450555
4471287
info@lossi.ee
Eino Ojandu
Eino Ojandu
kinnisvarabüroode tegevus

2008. AASTA TEGEVUSARUANNE

1. Põhitegevusala	kinnisvarabüroode tegevus
2. Töötajate arv	2008. aasta alguses 6 lõpus 7
3. Töötasude üldsumma	502175 krooni
4. Tegevjuhi ja juhatuse liikme töötasu	51910 krooni
5. Juhatuse koosseis	1 liikmeline

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo põhitegevusalaks on kinnisvaravahendus. 2008. aastal kahanes meie käive 2007. aastaga võrreldes 4,77 korda, mis on tingitud üleüldistest muutustest kinnisvaraturul. Meie prognoosid eelmisel aastal (käibe kahanemine 20% võrra), olid ilmselgelt liiga optimistlikud. 2009. aastal planeerime lihtsalt ellu jääda.

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



Eino Ojandu
Juhatuse esimees

2008. AASTA KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2008. aasta alguseks	6000657
Maksmata dividendid	1333333
2008. aasta aruandeaasta kahjum	-515966
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2008. aasta majandusaasta aruande kinnitamist	6818024

JUHATUSE KINNITUS 2008. AASTA RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et lehekülgedel 6-15 toodud oü Lossi Kinnisvara Büroo 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne:

- 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.

Pärnus 23. veebruaril 2009. aastal



Eino Ojandu
Juhatuse esimees

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.08	31.12.07
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	443 236	1 260 428
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed	3	15 092	0
Nõuded ostjate vastu	3	24 139	28 319
Muud lühiajalised nõuded	3	630	630
Ettemaksed teenuste eest	4	7 819	6 180
Varud	5	9 686 529	9 611 448
Käibevara kokku		10 177 445	10 907 005
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	2	76 227	96 487
Kinnisvarainvesteeringud	6	2 173 465	2 969 917
Materiaalne põhivara	6	6 310	19 214
Põhivara kokku		2 256 002	3 085 618
VARAD KOKKU		12 433 447	13 992 623
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	5 115 912	5 943 375
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	9	11 722	65 408
Võlad töövõtjatele	10	40 717	26 190
Maksuvõlad	11	16 282	194 737
Muud võlad	12	386 790	384 923
Saadud ettemaksed	8	0	0
Lühiajalised kohustused kokku		5 571 423	6 614 633
KOHUSTUSED KOKKU		5 571 423	6 614 633
Omakapital			
Aktsia/osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		7 333 990	7 143 563
Aruandeaasta kasum/kahjum		-515 966	190 427
OMAKAPITAL KOKKU		6 862 024	7 377 990
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 433 447	13 992 623

Kasumiaruanne SKEEM 1

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	13	944 130	4 502 612
Muud tulud	13	342 496	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	0	-1 785 683
Mitmesugused tegevuskulud	13	-795 186	-1 348 303
Palgakulu		-502 175	-658 720
Sotsiaalmaks		-167 240	-219 353
Tööjõu kulud kokku		-669 415	-878 073
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-12 904	-27 400
Muud ärikulud		-8 191	-11 359
Ärikasum (-kahjum)		-199 070	451 794
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	13	-36252	-8 032
Intressitulud ja -kulud	13	-287 554	-258 067
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	13	-438	-4 069
Muud finantstulud ja -kulud	13	7348	6299
Erakorralised tulud	14	0	2502
Finantstulud ja -kulud kokku		-316896	-261367
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		-515 966	190 427
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		-515 966	190 427

Rahavoogude aruanne (kaudmeetodil, alustades ärikasumist)
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-199 070	451 794
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		12 904	27 400
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	-12 551	1 207 196
Varude muutus	5	-75 081	-5 865 645
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3	-215 747	-66 148
Makstud intressid	13	-307 012	-269 559
Kokku rahavood äritegevusest		-798 557	4 514 962
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	2	-496 552	-128 711
Kinnisvarainvesteeringute müük	2	129 300	302 798
Muude finantsinvesteeringute soetus	2	-17 574	0
Muude finantsinvesteeringute müük	2	0	197 280
Saadud intressid	13	19 458	11 492
Saadud dividendid	13	1 581	9 800
Kokku rahavood investeerimistegevusest		799 917	508 499
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	574 000	7 540 150
Saadud laenude tagasimaksed	7	-1 401 462	-3 120 989
Tagastused	13	7 348	6 299
Kursivahed	14	-438	-4069
Toetused	13	0	2 502
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-820 552	4 423 893
Rahavood kokku		-817 192	417 430
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
	2	1 260 428	842 998
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-817 192	417 430
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	443 236	1 260 428

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

(kroonides)

	Aktia- kapital	Üle- kurss	Oma- aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaota-mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004							
Saldo 2004.a aastaaruandes	40 000	0	0	4 000	0	1 937 061	1 981 061
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	4 000	0	1 937 061	1 981 061
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-200 000	-200000
2005.a puhaskasum (korrigeeritud)	0	0	0	0	0	696 507	696507
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	0	4 000	0	2 433 568	2 477 568
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 333 333	-1333333
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	6 043 328	6043328
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	0	4 000	0	7 143 563	7 187 563
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	190 427	190427
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	0	4 000	0	7 333 990	7 377 990
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	0	-515 966	-515966
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	0	0	4 000	0	6 818 024	6 862 024



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Oü Lossi Kinnisvara Büroo 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimekonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Aruandeaastal muudeti seoses Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 2 Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes nõuete muutmisega aastaaruandes kasutatavat bilansiskeemi. Finantsnäitajate võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi võrdlusandmeid

Lisa 2. Raha

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

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassa	20997	36785
Pangakontod	422239	1223643
Raha kokku	443236	1260428

Pikaajaliste finantsinvesteeringute kirje all on aktsiad:

	31.12.2008	31.12.2007
Tallinna Vesi	17864	25753
Tallink	10043	27734
Lossi Investeeringud oü	43000	43000
Arco Vara as	5320	-
Kokku	76227	96487

Eranden

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu oli 2008. aasta lõpuks 24139 krooni. Need nõuded on praeguseks hetkeks lahenenud. Muude lühiajaliste nõuete all on kirjas tagatisraha 630 krooni väärtuses. Maksude ettemaksed sisaldavad puhkusetasu töötuskindlustusmaksu ettemaksu summas 14 krooni ja käibemaksu ettemaksu summas 15078 krooni.

Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksed teenuste eest sisaldab 2008. aastal tasutud 2009. aasta kuludesse kantavaid arveid summas 7819 krooni.

Lisa 5. Varud

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

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kinnisvara	9686529	9611448
Varud kokku	9686529	9611448

Lisa 6. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 krooni.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni varade koosseisus ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. 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 akumulieeritud 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.

	Inventar	Akumul. kulum	Põhivara kokku
31.12.2007	233909	-214695	19214
Soetamine	-	-12904	-
31.12.2008	233909	-227599	6310

Kinnisvarainvesteeringud sisaldavad investeerimise eesmärgil soetatud kinnistuid ning on kajastatud ostuhinnas. 2008. aasta lõpuks oli jääk 2173465 krooni.

Lisa 7. Laenukohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) 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 Lühiajalised laenukohustused sisaldab Hansapangast kinnisvara väljaostmiseks jooksvalt võetud laenude jääki, mida makstakse tagasi vastavalt võimalustele. Vastavalt võimalustele makstakse tagasi ka Lossi Investeeringud oü-lt ja juhatuse esimehelt Eino Ojandu-lt võetud laenu.

	31.12.2008	31.12.2007
Hansapank	3918612	5228375
Lossi Investeeringud oü	1172300	715000
Eino Ojandu	25000	-
Kokku	5115912	5943375

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

2007. ja 2008. aastal ostjad ettemakseid ei teinud.

Lisa 9. Võlad tarnijatele

2008. aasta lõpuks olime tarnijatele võlgu 11722 krooni. Tähtaega ületanud võlakohustusi nende seas ei ole.

Lisa 10. Võlad töövõtjatele

	31.12.2008	31.12.2007
töötasu	28931	18136
puhkusetasu	4734	3726
puhk.t.sotsiaalmaksu	1564	1212
kinnip.üksikisiku tulumaksu	4701	2636
pensionikindlustust	580	352
töötuskindlustusmaksu	207	128
Kokku	40717	26190

Lisa 11. Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
sotsiaalmaksukohustust	11359	7012
üksikisiku tulumaksukohustust	4177	3928
töötuskindlustusmaksukohustust	193	160
kogumispensionikohustust	553	384
käibemaksukohustust	-	180433
erisoodustusmaksukohustust	-	2820
Kokku	16282	194737

Lisa 12. Muud võlad

Muud võlad sisaldavad järgmisi viitvõlgu:

	31.12.2008	31.12.2007
sotsiaalmaksuvõlga	10523	8712
arvestatud töötuskindl.maksu võlga	199	143
dividendide tulumaksuvõlga	376068	376068
Kokku	386790	384923

Lisa 13. Müügitulu ja ärikulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva 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.

Ärikulud kajastatakse bilansis tekkepõhiselt. Ostetud kaubad müügiks kantakse kuludesse müügi toimumisel. Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad äritegevusega seotud kulutusi.

Müügitulu geograafilises lõikes

	31.12.2008	31.12.2007
Eesti	944130	4502612

Müügitulu tegevusalade lõikes

	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvarabüroode tegevus (68311)	701733	1274893
Hoonestusprojektide arendus (41100)	-	2634915
Metsavarumine (02201)	242397	545397
Muud	-	47407
Kokku	944130	4502612

Muud äritulud sisaldavad endas kinnisvarainvesteeringute müügist saadud tulu summas 342496 krooni.

Kaubad, toore, materjal ja teenused

Müügiks ostetud kinnisvara	-	-1785683
----------------------------	---	----------

Mitmesugused tegevuskulud

	31.12.2008	31.12.2007
Kontorikulud	-200741	-227607
Reklaamikulud	-163130	-339218
Pangakulud	-5201	-23548
Müügitegevusega seotud kulud	-3786	-18816
Transpordikulud	-404464	-498661
Metsa töötlemine	-	-20885
Muud kulud	-17864	-219568
Kokku	-795186	-1348303

Muud ärikulud

Maamaks	-8191	-11359
---------	-------	--------

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

	31.12.2008	31.12.2007
Tallinna Vesi	-7889	-11827
Tallink	-17690	-6005
Dividendid	+1581	+9800
Arco Vara as	-12254	-
Vahe	-36252	-8032
Intressitulud	+19458	+11492
Intressikulud	-307012	-269559
Vahe	-287554	-258067
Kahjum valuutakursi muutustest	-438	-4069
Muud finantstulud ja -kulud		
Tagastatud varem tehtud kulud	+7348	+6299

Lisa 14. Erakorralised tulud

Erakorraliste tulude all on ära toodud Rahandusministeeriumi poolt makstud toetused maale.

	31.12.2008	31.12.2007
Toetused	-	2502

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

2008. aastal ostis osäühing Lossi Kinnisvara Büroo oü Osbek-ilt 1912 krooni eest muruniitmisteenust.

**JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

Osatüingu Lossi Kinnisvara Büroo 2008. aasta majandusaasta aruande
allkirjastamine 23. veebruaril 2009. aastal (aruanne on kinnitatud osanike
üldkoosoleku poolt 23. veebruaril 2009. aastal):



Juhatuse esimees
Eino Ojandu

Pärnu Maakohtu Registriosakond

Oü Lossi Kinnisvara Büroo
Reg.nr. 10274968
Kuninga 34 Pärnu

Lisa 2008. aasta majandusaasta aruande kohta.

Osaühingu Lossi Kinnisvara Büroo 40000.- (nelikümmend tuhat krooni), mis jagunevad osanike vahel järgmiselt:

1. Eino Ojandu 30000.-(kolmkümmend tuhat krooni), elukoht Audru vald Pärnumaa, i/k 36910104214,
2. Ahto Peters 10000.-(kümme tuhat krooni), elukoht Tõstamaa vald Pärnumaa, , i/k 37007284227.

23. veebruaril 2009.a.

oü Lossi Kinnisvara Büroo juhatuse esimees:

/ Eino Ojandu /



Pärnu Maakohtu Registriosakond

PÄRNU MAAKOHTU REGISTRIOSAKOND
Pärnu, 10.03.2009

10.03.2009

1 74735
Eve Ojandu

Oü Lossi Kinnisvara Büroo
Reg.nr. 10274968
Kuninga 34 Pärnu

Lisa 2008. aasta majandusaasta aruande kohta.

Lisa nr. 13 Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	2008	2007
Kinnisvarabüroode tegevus 68311	701733	1274893
Hoonestusprojektide arendus 41100	0	2634915
Metsavarumine 02201	242397	545397
Muud	0	47407
Kokku	944130	4502612

23. veebruaril 2009.a.

oü Lossi Kinnisvara Büroo juhatuse esimees:

 / Eino Ojandu /