

Pärnu Majandus- ja Kinnisvara Büroo
S.A. OÜ

01.01.2008

OÜ LOSSI KINNISVARA BÜROO

66224
Eve Mii

2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE.

MAJANDUSAASTA: 01.01.2007 – 31.12.2007
REGISTRIKOOD: 10274968
JURIIDILINE AADRESS: 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 2007.a majandusaasta aruandele.....	16



MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA

Osaühingus on koostatud 2007. aasta tegevusaruanne ja raamatupidamise aastaaruanne.

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

2007. aasta majandusaasta aruande kinnitas osaühingu Lossi Kinnisvara Büroo üldkoosolek 29. mail 2008. 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



2007. AASTA TEGEVUSARUANNE

1. Põhitegevusala	kinnisvarabüroode tegevus
2. Töötajate arv	2007. aasta alguses 7 lõpus 6
3. Töötasude üldsumma	658720 krooni
4. Tegevjuhi ja juhatuse liikmete töötasu	125920 krooni
5. Juhatuse koosseis	1 liikmeline

Osatühing Lossi Kinnisvara Büroo põhitegevusalaks on kinnisvaravahendus. 2007. aastal kasvas käive 2006. aastaga võrreldes 1,7 % võrra, seega ei ole me oma eelmisel aastal planeeritud kasvu saavutanud. Vastavalt olukorrale kinnisvaraturul planeerime me 2008. aastaks käibe kahanemist 20 % võrra. Endiselt tahame palgata juurde kvalifitseeritud tööjõudu, optimaalne töötajate arv oleks 10 töötajat. Kahjuks ei ole see kerge ülesanne.

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



Eino Ojandu
Juhatuse esimees

2007. AASTA KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2007. aasta alguseks	5810230
2007. aasta aruandeaasta kasum	190427
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2007. aasta majandusaasta aruande kinnitamist	6000657



JUHATUSE KINNITUS 2007. AASTA RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et lehekülgedel 6-15 toodud oü Lossi Kinnisvara Büroo 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne:

- 1) kajastab osatüingu finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- 2) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamise tavaga;
- 3) raamatupidamiskohuslane on jätkuvalt tegutsev.

Pärnus 29. mail 2008. aastal



Eino Ojandu
Juhatuse esimees



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.07	31.12.06
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	1 260 428	842 998
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	0	0
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	28 319	1 225 981
Muud lühiajalised nõuded	3	630	3 029
Ettemaksed teenuste eest	4	6 180	13 315
Varud	5	9 611 448	3 745 803
Käibevara kokku		10 907 005	5 831 126
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1,2	96 487	311 599
Kinnisvarainvesteeringud	1,6	2 969 917	3 259 844
Materiaalne põhivara	6	19 214	46 614
Põhivara kokku		3 085 618	3 618 057
VARAD KOKKU		13 992 623	9 449 183
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	5 943 375	1 524 214
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	9	65 408	34 356
Võlad töövõtjatele	10	26 190	140 323
Maksuvõlad	11	194 737	426 098
Muud võlad	12	384 923	21 629
Saadud ettemaksed	8	0	115 000
Lühiajalised kohustused kokku		6 614 633	2 261 620
KOHUSTUSED KOKKU		6 614 633	2 261 620
Omakapital			
Aksia/osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		7 143 563	1 100 235
Aruandeaasta kasum/kahjum		190 427	6 043 328
OMAKAPITAL KOKKU		7 377 990	7 187 563
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		13 992 623	9 449 183

Kasumiaruanne SKEEM 1

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	13	4 502 612	4 428 235
Muud äritulud	13	0	5 655 793
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	-1 785 683	-1 178 950
Mitmesugused tegevuskulud	13	-1 348 303	-1 379 190
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-658 720	-782 592
Sotsiaalmaks		-219 353	-260 606
Tööjõu kulud kokku		-878 073	-1 043 198
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-27 400	-68 096
Muud ärikulud		-11 359	-8 403
Arukasum (-kahjum)		451 794	6 406 191
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	13	-8032	35 970
Intressitulud ja -kulud	13	-258 067	-34 297
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	13	-4 069	-4 203
Muud finantstulud ja -kulud	13	6299	11512
Erakorralised tulud	14	2502	4223
Finantstulud ja -kulud kokku		-261367	13205
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		190 427	6 419 396
Tulumaks		0	-376068
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		190 427	6 043 328

Rahavoogude aruanne (kaudmeetodil, alustades ärikasumist)
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		451 794	6 406 191
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		27 400	68 096
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	1 207 196	-1 173 254
Varude muutus	5	-5 865 645	-2 697 320
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3	-66 148	-431 950
Makstud intressid	13	-269 559	-53 249
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-376 068
Kokku rahavood äritegevusest		-4 514 962	1 742 446
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	0	-18 000
Kinnisvarainvesteeringute soetus	2	-12871	-1325792
Kinnisvarainvesteeringute müük	2	302798	1139207
Tütarettevõtjate soetus	2	0	-43 000
Muude finantsinvesteeringute soetus	2	0	-142 457
Muude finantsinvesteeringute müük	2	215112	0
Aktsiate ümberhindamine	13	-17832	32 305
Saadud intressid	13	11 492	18 952
Saadud dividendid	13	9 800	3666
Kokku rahavood investeerimistegevusest		508 499	-335 119
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	7 540 150	2 310 524
Saadud laenude tagasimaksed	7	-3 120 989	-1 751 440
Tagastused	13	6 299	11 512
Kursivahed	14	-4 069	-4203
Toetused	13	2502	4223
Makstud dividendid		0	-1 333 333
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		4 423 893	-762 717
Rahavood kokku		417 430	644 610
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Raha ja raha ekvivalentide muutus		417 430	644 610
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 260 428	842 998



Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

(kroonides)

	Aktsia- 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



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Oü Lossi Kinnisvara Büroo 2007. 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.

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.

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassa	36785	1694
Pangakontod	1223643	841304
Raha kokku	1260428	842998

Pikaajaliste finantsinvesteeringute kirje all on aktsiad:

	31.12.2007	31.12.2006
Tallinna Vesi	25753	98929
Tallink	27734	27213
Lossi Investeeringud oü	43000	43000
Kokku	96487	311599

Erasmus

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu oli 2007. aasta lõpuks 28319 krooni. Need nõuded on praeguseks hetkeks lahenenud. Muude lühiajaliste nõuete all on kirjas tagatisraha 630 krooni väärtuses.

Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksed teenuste eest sisaldab 2007. aastal tasutud 2008. aasta kuludesse kantavaid arveid summas 6180 krooni.

Lisa 5. Varud

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

	31.12.2007	31.12.2006
Müügiks ostetud kinnisvara	9611448	3745803
Varud kokku	9611448	3745803

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
31.12.2006	233909	-187295	46614
Soetamine	-	-27400	-
31.12.2007	233909	-214695	19214

Kinnisvarainvesteeringud sisaldavad investeerimise eesmärgil soetatud kinnistuid ning on kajastatud ostuhinnas. 2007. aasta lõpuks oli jääk 2969917 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 võetud laenu.

	31.12.2007	31.12.2006
Hansapank	5228375	1524214
Lossi Investeeringud oü	715000	-
Kokku	5943375	1524214

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

2006. aastal olid ostjad teinud ettemakseid 115000 krooni eest. Need summad kujutavad endast broneeringutasusid. 2007. aastal ostjad ettemakseid ei teinud.

Lisa 9. Võlad tarnijatele

2007. aasta lõpuks olime tarnijatele võlgu 65408 krooni. Tähtaega ületanud võlakohustusi nende seas ei ole.

Lisa 10. Võlad töövõtjatele

	31.12.2007	31.12.2006
töötasu	18136	61402
puhkusetasu	3726	43768
puhk.t.sotsiaalmaksu	1212	14444
töötuskindlustusmaksu	-	103
kinnip.üksikisiku tulumaksu	2636	18298
pensionikindlustust	352	1717
töötuskindlustusmaksu	128	591
Kokku	26190	140323

Lisa 11. Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
sotsiaalmaksukohustust	7012	32508
üksikisiku tulumaksukohustust	3928	11222
töötuskindlustusmaksukohustust	160	384
kogumispensionikohustust	384	884
käibemaksukohustust	180433	2123
erisoodustusmaksukohustust	2820	2909
dividendide tulumaksukohustust	-	376068
Kokku	194737	426098

Lisa 12. Muud võlad

Muud võlad sisaldavad järgmisi viitvõlgu:

	31.12.2007	31.12.2006
sotsiaalmaksuvõlga	8712	21141
arvestatud töötuskindl.maksu võlga	143	488
dividendide tulumaksuvõlga	376068	-
Kokku	384923	21629

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

	31.12.2007	31.12.2006
Tallinna Vesi	-11827	+29444
Tallink	-6005	+6526
Dividendid	+9800	-
Vahe	-8032	+35970
Intressitulud	+11492	+18952
Intressikulud	-269559	-53249
Vahe	-258067	-34297
Kahjum valuutakursi muutustest	-4069	-4203
Muud finantstulud ja -kulud		
Tagastatud varem tehtud kulud	+6299	+11512

Lisa 14. Erakorralised tulud

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

	31.12.2007	31.12.2006
Toetused	2502	4223

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

2007. aastal ostis osaühing Lossi Kinnisvara Büroo oü Audru Golf-ilt 5900 krooni eest reklaamiteenust.

**JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

Osaühingu Lossi Kinnisvara Büroo 2007. aasta majandusaasta aruande
allkirjastamine 29. mail 2008. aastal (aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku
poolt 29. mail 2008. aastal):



Juhatuse esimees
Eino Ojandu



Pärnu Maakohtu Registriosakond

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

Lisa 2007. aasta majandusaasta aruande kohta.

Osahingu 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.

29. mail 2008.a.

oü Lossi Kinnisvara Büroo juhatuse esimees:  / Eino Ojandu /

