

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Lossi 11 OÜ

registrikood: 16101476

tänava/talu nimi, Mäearu/1

maja ja korteri number:

küla: Veia küla

vald: Mustvee vald

maakond: Jõgeva maakond

postisihtnumber: 49322

telefon: +372 53498353

e-posti aadress: alo.arumae@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

I Üldosa

OÜ Lossi 11 on asutatud 19.11.2020 aastal. Ettevõtte on ostanud kinnistu aadressil Lossi 11, kuhu on planeeritud kinnivaraarendus. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendustegevus.

II Osakapital

OÜ Lossi 11 asutamisel oli osakapitaliks 2500 eurot, mis koosneb ühest osast.

III Tegevus 2022 a.

Ettevõtte on alustanud kinnistu arendus- ja planeerimistegevusega. 2022 aasta kulus arheoloogilistele kaaevamistele.

	2021	2022
Müügitulu (eurodes)	0	0
Müügitulu kasv (%)	0	0
Puhaskasum (eurodes)	156	1
Puhasrentaablus (%)	42	0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0	0,31
ROA (%)	0	0
ROE (%)	0	0

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 \times 100$

Puhasrentaablus (%) = $(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = $(\text{puhaskasum} / \text{varad}) \times 100$

ROE (%) = $(\text{puhaskasum} / \text{omakapital}) \times 100$

IV Tegevus 2022 aasta PROGNOOS

Arengusuunad

Alustada ehitustegevusega aadressil Lossi 11, Tartus.

V Arengu – ja uurimisväljaminekud

Arengu ja uurimisväljaminekuid 2022 aastal ei olnud ja ei ole planeeritud ka 2023 aastaks.

VI Töötasud ja töötajate arv

Juhataja töötasu 0 eurot/kuus

Keskmine töötajate arv 0

Keskmine töötasu 0 eurot/kuus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32	642	2
Nõuded ja ettemaksed	47 877	4 039	3, 4
Varud	451 332	99 000	
Kokku käibevarad	499 241	103 681	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 120 000	1 120 000	5
Kokku põhivarad	1 120 000	1 120 000	
Kokku varad	1 619 241	1 223 681	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 618 788	1 173 000	6
Võlad ja ettemaksed	296	50 525	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 619 084	1 223 525	
Kokku kohustised	1 619 084	1 223 525	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	156	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1	156	
Kokku omakapital	157	156	
Kokku kohustised ja omakapital	1 619 241	1 223 681	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	352 332	99 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 925	-135
Mitmesugused tegevuskulud	-10 794	-9 638
Muud ärikulud	0	-19 575
Ärikasum (kahjum)	240 613	69 652
Intressikulud	-240 612	-69 496
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1	156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1	156

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lossi 11 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. OÜ Lossi 11 kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. OÜ Lossi 11 on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused. Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a. renditeenused) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse paragrahvis 27 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni

kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksimisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksimisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud

- 1) isikud on ühte kontserni kuuluvad äriühingud äriseadustiku § 6 tähenduses;
- 2) isikule kuulub üle 10% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 3) isikule kuulub koos teiste temaga seotud isikutega kokku üle 50% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 4) üle 50% juriidiliste isikute aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidiliste isikute kasumile kuulub ühele ja samale isikule;
- 5) isikutele kuulub üle 25% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 6) juriidiliste isikute juhatuse või muu juhatust asendava organi kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- 7) isik on teise isiku töötaja, töötaja abikaasa või otsejoones sugulane;
- 8) isik on juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige (TuMS § 9), juhtimis- või kontrollorgani liikme abikaasa või otsejoones sugulane.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	32	642
Kokku raha	32	642

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 687	22 687
Laenunõuded	25 190	25 190
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 877	47 877
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 289	1 289
Laenunõuded	2 750	2 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 039	4 039

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 509	0	1 289	0
Ettemaksukonto jääk	10 178		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 687	0	1 289	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
Ostud ja parendused	1 120 000	1 120 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 120 000	1 120 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 120 000	1 120 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 120 000	1 120 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 120 000	1 120 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
EstateGuru OÜ	1 237 263	1 237 263			10,5 %	eur	31.12.23
Nosred OÜ	350 000	350 000			18,0%	eur	31.12.23
eraisik	31 525	31 525				eur	31.12.23
Lühiajalised laenud kokku	1 618 788	1 618 788					
Laenukohustised kokku	1 618 788	1 618 788					

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
EstateGuru Eesti OÜ	773 000	773 000				eur	31.12.2022
Nosred OÜ	400 000	400 000				eur	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 173 000	1 173 000					
Laenukohustised kokku	1 173 000	1 173 000					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	296	296
Kokku võlad ja ettemaksed	296	296

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad seotud osapooltele	50 525	50 525
Kokku võlad ja ettemaksed	50 525	50 525

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

OÜ on asutatud rahalise sissemakseta.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudub tööjõud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 750	25 190	2 750	25 190
Kokku antud laenud	2 750	25 190	2 750	25 190

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	31 525	0	31 525
Kokku laenukohustised	0	31 525	0	31 525

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	74 760	0	0	0	0
Kokku müüdud	0	74 760	0	0	0	0

Juhatusel liikme tööd ei tasustata.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2023

Lossi 11 OÜ (registrikood: 16101476) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALO ARUMÄE	Juhatuse liige	31.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1
Kokku	157
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	157
Kokku	157

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alo Arumäe	38207172751	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53498353
E-posti aadress	alo.arumae@gmail.com