

20.06.2006

16 lk. nr. 5045

OÜ LOSSI KINNISVARA BÜROO

elkontroll
Raidi Lumiste
Lumiste

**2005. AASTA MAJANDUSAASTA
ARUANNE.**

registrisekretär Sigrīd Rand
28.08.2006

MAJANDUSAASTA: 01.01.2005 – 31.12.2005
REGISTRIKOOD: 10274968
JURIDILINE AADDRESS: Kuninga 34 Pärnu Eesti Vabariik
TELEFON: 4450555
FAX: 4471287
E-MAIL: info@lossi.ee

Ettevõtte põhitegevusalad on järgmised:

- kinnisvaravahendus;
- kinnisvarahaldus.

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.....	10
Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest.....	11
Lisa 5. Varud.....	11
Lisa 6. Materiaalne õhivara.....	11
Lisa 7. Laenukohustused.....	12
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 9. Võlad tarnijatele.....	12
Lisa 10. Võlad töövõtjatele.....	12
Lisa 11. Maksuvõlad.....	13
Lisa 12. Muud võlad.....	13
Lisa 13. Müügitulu ja ärikulud.....	13
Lisa 14. Erakorralised tulud.....	14
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega.....	14
Juhatuse liikmete allkirjad 2005.a majandusaasta aruandele.....	15



MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA

Osaühingus on koostatud 2005. aasta tegevusaruanne ja raamatupidamise aastaaruanne.

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

2005. aasta majandusaasta aruande kinnitas osaühingu Lossi Kinnisvara Büroo üldkoosolek 15. juunil 2006. 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
kinnisvaravahendus



2005. AASTA TEGEVUSARUANNE

1. Põhitegevusala	kinnisvaravahendus
2. Töötajate arv	2005. aasta alguses 7 lõpus 7
3. Töötasude üldsumma	697151 krooni
4. Tegevjuhi ja juhatuse liikmete töötasu	102667 krooni
5. Juhatuse koosseis	1 liikmeline

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo põhitegevusalaks on kinnisvaravahendus. 2005. aastal kasvas käibe 2004. aastaga võrreldes 79 % võrra, seega oleme oma eelmisel aastal planeeritud kasvu ületanud mitmekordselt. 2006. aastaks planeerimine käibe kasvu 50 %. Endiselt tahame palgata juurde kvalifitseeritud tööjõudu, optimaalne töötajate arv oleks 10 töötajat.

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



Eino Ojandu
Juhatuse esimees

2005. AASTA KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2005. aasta alguseks	1737061
2005. aasta aruandeaasta kasum	1065165
Dividendide maksmine	300000
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2005. aasta majandusaasta aruande kinnitamist	2502226



JUHATUSE KINNITUS 2005. AASTA RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et lehekülgedel 6-13 toodud oü Lossi Kinnisvara Büroo 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne:

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

Pärnus 15. juunil 2006. aastal



Eino Ojandu
Juhatuse esimees



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.05	31.12.04
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	198 388	369 939
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	126 142	0
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	57 297	72 328
Muud lühiajalised nõuded	3	630	130
Ettemaksed teenuste eest	4	11 144	13 991
Varud	5	1 048 483	0
Käibevara kokku		1 442 084	456 388
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	3 133 259	2 297 641
Materiaalne põhivara	6	96 711	51 834
Põhivara kokku		3 229 970	2 349 475
VARAD KOKKU		4 672 054	2 805 863
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	965 130	393 000
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	9	37 110	35 874
Võlad töövõtjatele	10	115 727	74 127
Maksuvõlad	11	138 941	105 143
Muud võlad	12	18 920	11 658
Saadud ettemaksed	8	550 000	205 000
Lühiajalised kohustused kokku		1 825 828	824 802
KOHUSTUSED KOKKU		1 825 828	824 802
Omakapital			
Aktsia/osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		1 737 061	1 407 998
Aruandeaasta kasum/kahjum		1 065 165	529 063
OMAKAPITAL KOKKU		2 846 226	1 981 061
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 672 054	2 805 863

Kasumiaruanne SKEEM 1

(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	13	2 778 488	1 827 317
Muud äritulud	13	2 194 694	945 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	-1 720 399	-634 500
Mitmesugused tegevuskulud	13	-1 128 120	-957 695
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-697 151	-415 678
Sotsiaalmaks		-233 316	-139 255
Tööjõu kulud kokku		-930 467	-554 933
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-38 759	-28 426
Muud ärikulud		-9 217	-3 977
Ärikasum (-kahjum)		1 146 220	592 786
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	13	29595	0
Intressitulud ja -kulud	13	-25 863	-10 478
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	13	-1 854	0
Muud finantstulud ja -kulud	13	804	4761
Erakorralised tulud	14	5873	5152
Finantstulud ja -kulud kokku		8555	-565
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		1 154 775	592 221
Tulumaks		-89 610	-63158
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum		1 065 165	529 063

Rahavoogude aruanne (kaudmeetodil, alustades ärikasumist)
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 146 220	592 786
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		38 759	28 426
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	17 378	2 249
Varude muutus	5	-1 048 483	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3	428 896	243 242
Makstud intressid	13	-29 782	-10 478
Makstud ettevõtte tulumaks		-89 610	-63 158
Kokku rahavood äritegevusest		463 378	793 067
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	-83 636	-14 000
Muude finantsinvesteeringute soetus	2	-255 601	-1 296 184
Muude finantsinvesteeringute müük	2	172 039	0
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	-126 142	0
Aktsiate ümberhindamine	13	29 595	0
Saadud intressid	13	3 919	4 761
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 011 882	-1 305 423
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	2 077 653	393 000
Saadud laenude tagasimaksed	7	-1 505 523	0
Kursivahed	13	-1 854	
Toetused	14	6 677	5 152
Makstud dividendid		-200 000	-40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		376 953	358 152
Rahavood kokku		-171 551	-154 204
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	369 939	524 143
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-171 551	-154 204
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	198 388	369 939

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

(kroonides)

	Aktia- kapital	Üle- kurss	Oma- aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaota- mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003							
Saldo 2003.a aastaaruandes	40 000	0	0	4 000	0	1 407 998	1 451 998
Korrigeeritud saldo seisuga 1.1.2004	40 000	0	0	4 000	0	1 407 998	1 451 998
2004.a puhaskasum (korrigeeritud)	0	0	0	0	0	529 063	529063
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
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	1 065 165	1065165
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	0	4 000	0	2 802 226	2 846 226



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Oü Lossi Kinnisvara Büroo 2005. 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 muutmisea aastaaruandes kasutatavat bilansiskeemi. Finantsnäitajate võrreldavuse tagamiseks on korrigeeritud eelmise perioodi võrdlusandmeid

Parandus 31.12.2004	peab olema	oli
Mitmesugused tegevuskulud	957695	1003319
Palgakulu	415678	381503
Sotsiaalmaks	139255	127806

Lisa 2. Raha

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

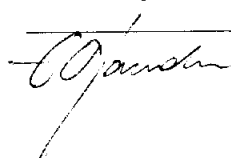
	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassa	8285	110365
Pangakontod	190103	259574
Raha kokku	198388	369939

Lühiajaliste finantsinvesteeringute kirje all on 2005. aastal soetatud aktsiad:

Tallinna Vesi	98929 krooni
Tallink	27213 krooni
Kokku	126142 krooni

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu oli 2005. aasta lõpuks 57297 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 2004. aastal tasutud 2006. aasta kuludesse kantavaid arveid summas 11144 krooni.

Lisa 5. Varud

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

	31.12.2005	31.12.2004
Müügiks ostetud kinnisvara	3913258	2297641
Varud kokku	3913258	2297641

Lisa 6. Materiaalne põhivara

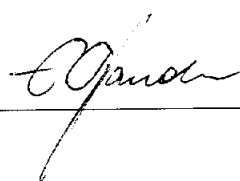
Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni varade koosseisus 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. Lõpetamata ehitust ei amortiseerita.

	Inventar	Lõpetamata ehitus	Akumul. kulum	Põhivara kokku
31.12.2004	132273	-	-80439	51834
Soetamine	83636	268485	-38759	-
31.12.2005	215909	268485	-119198	365196



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.

	31.12.2005	31.12.2004
Ühispank	-	393000
Hansapank	965130	-

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

2005. aastal olid ostjad teinud ettemakseid 550000 krooni eest. Need summad kujutavad endast broneeringutasusid.

Lisa 9. Võlad tarnijatele

2005. aasta lõpuks olime tarnijatele võlgu 37110 krooni. Tähtaega ületanud võlakohustusi nende seas ei ole.

Lisa 10. Võlad töövõtjatele

2005. aasta lõpuks oli oü Lossi Kinnisvara Büroo töövõtjatele võlgu:

töötasu	44987 krooni
puhkusetasu	44823 krooni
puhk.t.sotsiaalmaksu	14792 krooni
töötuskindlustusmaksu	107 krooni
kinnip.üksikisiku tulumaksu	9852 krooni
pensionikindlustust	830 krooni
töötuskindlustusmaksu	336 krooni
Kokku	115727 krooni



Lisa 11. Maksuvõlad

Bilansis näidatud maksuvõlad sisaldavad:

sotsiaalmaksukohustust	17818 krooni
üksikisiku tulumaksukohustust	10194 krooni
töötuskindlustusmaksukohustust	541 krooni
kogumispensionikohustust	782 krooni
käibemaksukohustust	16996 krooni
erisoodustusmaksukohustust	3000 krooni
dividendide tulumaksukohustust	89610 krooni
Kokku	138941 krooni

Lisa 12. Muud võlad

Muud võlad sisaldavad järgmisi viitvõlgu:

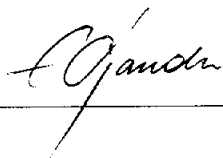
sotsiaalmaksuvõlga	18482 krooni
arvestatud töötuskindl.maksu võlga	438 krooni
Kokku	18920 krooni

Lisa 13. Müügitulu ja ärikulud

Tlu 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.

	31.12.2005	31.12.2004
Müügitulu	4973182	2772317
Sellest Eestis	100%	100%



Mitmesugused tegevuskulud	31.12.2005	31.12.2004
Kontorikulud	273830	174485
Reklaamikulud	251772	279122
Pangakulud	21979	3585
Müügitegevusega seotud kulud	168086	82923
Transpordikulud	318309	270926
Muud kulud	94144	146655
Kokku	1128120	957695

Finantstulud ja –kulud muudelt pikaajalistelt investeeringutelt sisaldab endas 31. detsembril kehtinud aktsiahindadega ümberarvestamisel tekkinud kasumit ja kahjumit.

Tallinna Vesi	+31340
Tallink	-1745
Vahe	+29595

Intressitulud	3919
Intressikulud	29782
Vahe	-25863
Kahjum valuutakursi muutustest	1854
Tagastatud varem tasutud kulu	804

Lisa 14. Erakorralised tulud

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

	31.12.2005	31.12.2004
Toetused	5873	5152

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

2005. aastal ostis osaühing Lossi Kinnisvara Büroo oü Audru Golf-ilt 4425 krooni eest reklaamiteenust. Omanik Eino Ojandu laenas jooksvalt käibevahenditeks 25000 krooni, mis tagastati aruandeaastal.

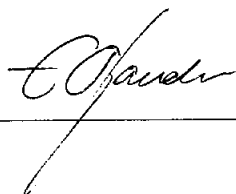


**JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2005. AASTA MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

Osaühingu Lossi Kinnisvara Büroo 2005. aasta majandusaasta aruande
allkirjastamine 15. juunil 2006. aastal (aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku
poolt 15. juunil 2006. aastal):



Juhatuse esimees
Eino Ojandu



Pärnu Maakohtu Registriosakond

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

Lisa 2005. aasta majandusaasta aruande kohta.

Osaühingu Lossi Kinnisvara Büroo osakapitali suurus on 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 Pärnu linn, i/k 37007284227.

15. juuni 2006.a.

oü Lossi Kinnisvara Büroo juhatuse esimees:

 Eino Ojandu /

8206.
Taru Maakhtu republikaan
2000 00 22
2. lk. nr. 50415

Optima

Koosolekul osalesid :

- Koosolek on otsustusvõimeline, sest sellel on esindatud 100% osakapitalist

Koosoleku juhatajaks valiti Eino Ojandu ja protokollijaks valiti Ahto Peters

Koosoleku päevakord:

1. Muuta 2005 majandusaasta kasumi jaotamise otsus

Üldkoosolek otsustas:

1. Otsustati eelnevate perioodide jaotamata kasumist 2 802 226 , maksta dividendideks neto 1 333 333 krooni. Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jäägiks 2005.a. lõpuks jääb 1 468 893 krooni.

Otsuse poolt 400 häält, vastu häält ja erapooletuid ei olnud

Koosoleku juhataja

Koosoleku protokollija

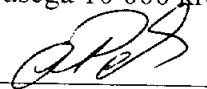
Alexander
 Bates

**OSAÜHINGU „LOSSI KINNISVARA BÜROO”
OSANIKE ERAKORRALISEL ÜLDKOOSOLEKUL
24. august 2006.A OSALENUD OSANIKE NIMEKIRI.**

Eino Ojandu 36910104214, elukoht Oara küla, Audru vald, kellele kuulub osa suurusega 30 000 krooni ja kellel on osanike üldkoosolekul 300 häält.

 allkiri

Ahto Peters isikukood 37007284227, elukoht Pootsi küla, Tõstamaa vald, kellele kuulub osa suurusega 10 000 krooni ja kellel on osanike üldkoosolekul 100 häält.

 allkiri