

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalne põhivara	10
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 19 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

1. Põhitegevusala	kinnisvarabüroode tegevus
2. Töötajate arv	2014. aasta alguses 1 lõpus 1
3. Töötasude üldsumma	5677 eurot
4. Juhatuse koosseis	1 liikmeline

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo põhitegevusalaks on kinnisvaravahendus. 2014. aastal oli kinnisvaraalse vahendustegevuse osakaal kogukäibest 42,1 %, 2015. aastal kavatseme seda osa oma tegevusest suurendada 70 %-ni.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	207	4 586	2
Nõuded ja ettemaksed	20	683	3
Varud	500 351	500 351	4
Kokku käibevara	500 578	505 620	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	26	77 645	5
Kinnisvarainvesteeringud	13 270	13 270	6
Kokku põhivara	13 296	90 915	
Kokku varad	513 874	596 535	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	248 375	323 718	8
Võlad ja ettemaksed	909	4 494	9
Kokku lühiajalised kohustused	249 284	328 212	
Kokku kohustused	249 284	328 212	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	265 511	269 067	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 733	-3 556	
Kokku omakapital	264 590	268 323	
Kokku kohustused ja omakapital	513 874	596 535	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	18 563	21 532	11
Mitmesugused tegevuskulud	-6 623	-9 637	13
Tööjõukulud	-5 677	-5 117	14
Muud ärikulud	-251	-225	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	6 012	6 553	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	3	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2	5	16
Intressikulud	-9 749	-10 119	17
Muud finantstulud ja -kulud	2	2	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 733	-3 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 733	-3 556	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 012	6 553
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	663	-683
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 585	3 367
Makstud intressid	-9 749	-10 119
Kokku rahavood äritegevusest	-6 659	-882
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud dividendid	2	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	1
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	22 664	20 100
Saadud laenude tagasimaksed	-20 386	-15 147
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 278	4 953
Kokku rahavood	-4 379	4 072
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 586	514
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 379	4 072
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	207	4 586

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	269 067	271 879
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	269 067	271 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 556	-3 556
31.12.2013	2 556	256	265 511	268 323
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 556	256	265 511	268 323
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 733	-3 733
31.12.2014	2 556	256	261 778	264 590

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

oü Lossi Kinnisvara Büroo 2014.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.

2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	40	249
Arvelduskontod	167	4 337
Kokku raha	207	4 586

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	20	20
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	683	683
Ostjatelt laekumata arved	683	683
Kokku nõuded ja ettemaksed	683	683

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
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 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2012	77 636	77 636
Muud	9	9
31.12.2013	77 645	77 645
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2013	77 645	77 645
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2	2
Muud	-77 621	-77 621
31.12.2014	26	26

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	13 270	13 270
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	13 270	13 270
31.12.2013		
Soetusmaksumus	13 270	13 270
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	13 270	13 270
31.12.2014		
Soetusmaksumus	13 270	13 270
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	13 270	13 270

Kinnisvarainvesteeringud sisaldavad investeerimise eesmärgil soetatud kinnistuid ning need on kajastatud ostuhinnas.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
31.12.2013				
Soetusmaksumus	8 198	8 198	6 751	14 949
Akumuleeritud kulum	-8 198	-8 198	-6 751	-14 949
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2014				
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)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	248 375	248 375		
Lühiajalised laenud kokku	248 375	248 375		
Laenukohustused kokku	248 375	248 375		
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	323 718	323 718		
Lühiajalised laenud kokku	323 718	323 718		
Laenukohustused kokku	323 718	323 718		

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

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	283	283
Võlad töövõtjatele	420	420
Maksuvõlad	206	206
Kokku võlad ja ettemaksed	909	909
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 248	3 248
Võlad töövõtjatele	405	405
Maksuvõlad	841	841
Kokku võlad ja ettemaksed	4 494	4 494

Maksuvõlad sisaldavad järgmisi maksuvõlgu:

sotsiaalmaksukohustust 117 eurot

üksikisiku tulumaksukohustust 71 eurot

töötuskindlustusmaksukohustust 11 eurot

pensionikindlustusmaksukohustust 7 eurot

Kokku 206 eurot

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Puhkusetasu	322	307
Puhkusetasu sotsiaalmaks	89	86
Puhkusetasu töötuskindlustusmaks	9	12
Kokku võlad töövõtjatele	420	405

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 563	21 532
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 563	21 532
Kokku müügitulu	18 563	21 532
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	7 815	15 135
Maa rent	0	380
Metsamaterjali müük	9 668	6 017
Muu müük	1 080	0
Kokku müügitulu	18 563	21 532

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 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

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

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	1 832	1 051
Reklaamikulud	2 684	5 276
Pangakulud	161	363
Müügitegevusega seotud kulud	843	479
Metsamaterjali tootmise kulud	964	2 400
Muud	139	68
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 623	9 637

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad äritegevusega seotud kulutusi.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	4 236	3 819
Sotsiaalmaksud	1 441	1 298
Kokku tööjõukulud	5 677	5 117
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud	251	225
Kokku muud ärikulud	251	225

Muud ärikulud sisaldavad maamaksu.

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	2	5
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2	5

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-9 749	-10 119
Kokku intressikulud	-9 749	-10 119

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Dividendid	2	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2	2

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		19 930	8 164
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	454		

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		20 100	2 660
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 880		

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2015

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo (registrikood: 10274968) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINO OJANDU	Juhatuse liige	03.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	265 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 733
Kokku	261 778

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	265 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 733
Kokku	261 778
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	261 778
Kokku	261 778

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	7815	42.10%	Jah
Metsavarumine	02201	9668	52.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ahto Peters	37007284227	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	10000 EEK
Eino Ojandu	36910104214	Eesti	30000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4450555
Faks	+372 4471287
Mobiiltelefon	+372 5020358
E-posti aadress	info@lossi.ee