

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo

registrikood: 10274968

tänava/talu nimi, Pähkli talu, Oara küla, Audru vald
maja ja korteri number:

linn:

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 88316

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

Tegevusaruanne

1. Põhitegevusala	kinnisvarabüroode tegevus
2. Töötajate arv	2015. aasta alguses 1 lõpus 1
3. Töötasude üldsumma	6227 eurot
4. Juhatuse koosseis	1 liikmeline

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo põhitegevusalaks on kinnisvaravahendus. 2015. aastal oli kinnisvaraalse vahendustegevuse osakaal kogukäibest 60,53 %, 2016. 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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	729	207	2
Nõuded ja ettemaksed	0	20	3
Varud	500 192	500 351	4
Kokku käibevara	500 921	500 578	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	26	5
Kinnisvarainvesteeringud	13 270	13 270	6
Kokku põhivara	13 270	13 296	
Kokku varad	514 191	513 874	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	255 208	248 375	8
Võlad ja ettemaksed	1 168	909	9
Kokku lühiajalised kohustused	256 376	249 284	
Kokku kohustused	256 376	249 284	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	261 778	265 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 775	-3 733	
Kokku omakapital	257 815	264 590	
Kokku kohustused ja omakapital	514 191	513 874	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	14 356	18 563	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-159	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-6 704	-6 623	13
Tööjõukulud	-6 227	-5 677	14
Muud ärikulud	-184	-251	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 082	6 012	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	2	16
Intressikulud	-8 543	-9 749	17
Muud finantstulud ja -kulud	686	2	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 775	-3 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 775	-3 733	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 082	6 012	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	20	663	
Varude muutus	159	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	259	-3 585	
Makstud intressid	-8 543	-9 749	
Muud rahavood äritegevusest	686	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 337	-6 659	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	26	0	
Laekunud dividendid	0	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	26	2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	26 745	22 664	
Saadud laenude tagasimaksed	-19 912	-20 386	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 833	2 278	
Kokku rahavood	522	-4 379	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	207	4 586	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	522	-4 379	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	729	207	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-6 775	-6 775
31.12.2015	2 556	256	255 003	257 815

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

oü Lossi Kinnisvara Büroo 2015. 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.

2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	65	40
Arvelduskontod	664	167
Kokku raha	729	207

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0
	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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kinnisvara	500 192	500 351
Kokku varud	500 192	500 351

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

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad 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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	26	26
Müük müügihinnas või lunastamine	-26	-26
31.12.2015	0	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
31.12.2015		
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	
31.12.2013				
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
31.12.2015				
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 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 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)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	255 208	255 208		
Lühiajalised laenud kokku	255 208	255 208		
Laenukohustused kokku	255 208	255 208		

	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		

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	306	306
Võlad töövõtjatele	432	432
Maksuvõlad	430	430
Kokku võlad ja ettemaksed	1 168	1 168

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	283	283
Võlad töövõtjatele	420	420
Maksuvõlad	206	206
Kokku võlad ja ettemaksed	909	909

Maksuvõlad sisaldavad järgmisi maksuvõlgu:

- sotsiaalmaksukohustust 129 eurot
- üksikisiku tulumaksukohustust 75 eurot
- töötuskindlustusmaksukohustust 9 eurot
- pensionikindlustusmaksukohustust 8 eurot

käibemaksukohustust 209 eurot
Kokku 430 eurot

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Puhkusetasu	331	322
Puhkusetasu sotsiaalmaks	92	89
Puhkusetasu töötuskindlustusmaks	9	9
Kokku võlad töövõtjatele	432	420

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 356	18 563
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 356	18 563
Kokku müügitulu	14 356	18 563
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	14 356	7 815
Metsamaterjali müük	0	9 668
Muu müük	0	1 080
Kokku müügitulu	14 356	18 563

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)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	159	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	159	0

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

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	427	1 832
Reklaamikulud	3 129	2 684
Pangakulud	301	161
Müügitegevusega seotud kulud	421	843
Metsamaterjali tootmise kulud	0	964
Muud	2 426	139
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 704	6 623

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad äritegevusega seotud kulutusi.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	4 654	4 236
Sotsiaalmaksud	1 573	1 441
Kokku tööjõukulud	6 227	5 677
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud	184	251
Kokku muud ärikulud	184	251

Muud ärikulud sisaldavad maamaksu.

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	2
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	2

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	8 543	9 749
Kokku intressikulud	8 543	9 749

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Dividendid	0	2
Toetused	609	0
Tagastused	77	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	686	2

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2015	Saadud laenud		Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 745		3 475
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		

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2016

Osaühing Lossi Kinnisvara Büroo (registrikood: 10274968) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINO OJANDU	Juhatuse liige	30.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	261 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 775
Kokku	255 003
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	255 003
Kokku	255 003

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	261 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 775
Kokku	255 003
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	255 003
Kokku	255 003

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	8690	60.53%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	5666	39.47%	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