

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Lossimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 12972369

tänava nimi, maja number: Pikk tn 20

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihtnumber: 71003

telefon: +372 55642286

e-posti aadress: stenmarkmandmaa@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	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Lossimäe Kinnisvara OÜ alustas tegutsemist 04. jaanuaril 2016. aastal. Osahingu lõppenud majandusperioodi pikkuseks oli 12 kuud, majandusaasta algas 01. jaanuaril ning lõppes 31. detsembril 2019. a. Põhitegevusala on kinnisvara arendus.

Tulud, kulud ja tulem

2019. aastal moodustas Lossimäe Kinnisvara OÜ müügitulu 332 eurot. Müügitulust moodustas 100% teenuste müük Eestisse. Kauba- ja teenuste kulud olid 1 867 eurot ja tegevuskulud 448 eurot. Lossimäe Kinnisvara OÜ ärikahjumiks kujunes -4 472 eurot. Ettevõtte 2019. aastal uut põhivara ei soetanud, kulumit arvestas summas 2 076 eurot.

Tööjõud-personal

2019. aastal OÜ's Lossimäe Kinnisvara töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Eesmärgid ja tegevussuunad järgmiseks majandusaastaks

Jätkatakse eluruumide välja rentimisega ning viiakse lõpule uue arenduse planeerimise projekt, et 2020-2021 alustada ehitustöödega.

Suhtarvud

	Arvutusmetoodika	2019	2018
Tulu kasv (%)	$(\text{müügitulu } 2019 - \text{müügitulu } 2018) / \text{müügitulu } 2018 * 100$	-91,82%	2,40%
Kasumi kasv (%)	$(\text{puhaskasum } 2019 - \text{puhaskasum } 2018) / \text{puhaskasum } 2018 * 100$	169,21%	43,41%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,02	0,02
ROE (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$	-13,61%	-4,95%
ROA (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{varad} * 100$	64,12%	66,39%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 107	1 000	2
Nõuded ja ettemaksed	1 447	1 478	3
Kokku käibevarad	2 554	2 478	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	96 472	98 548	4
Kokku põhivarad	96 472	98 548	
Kokku varad	99 026	101 026	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	113 451	93 189	5
Võlad ja ettemaksed	6 588	6 151	6
Kokku lühiajalised kohustised	120 039	99 340	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	9 225	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	9 225	
Kokku kohustised	120 039	108 565	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 039	-5 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 474	-5 005	
Kokku omakapital	-21 013	-7 539	
Kokku kohustised ja omakapital	99 026	101 026	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	332	4 057	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 867	-2 352	
Mitmesugused tegevuskulud	-448	-359	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 076	-1 968	4
Muud ärikulud	-413	-300	
Ärikasum (kahjum)	-4 472	-922	
Intressikulud	-9 002	-4 083	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-13 474	-5 005	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 474	-5 005	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lossimäe Kinnisvara OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Lossimäe Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Lossimäe Kinnisvara OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi nõuetega.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2019 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640,00 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodidel.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10-50
Muu inventar	7

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendina välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele (kui riikidevahelistes maksulepingutes ei ole teisiti sätestatud) juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	1 000	1 000
Arvelduskontod	107	0
Kokku raha	1 107	1 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 215	1 215
Ostjatelt laekumata arved	1 215	1 215
Ettemaksed	232	232
Tulevaste perioodide kulud	221	221
Muud makstud ettemaksed	11	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 447	1 447
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 331	1 331
Ostjatelt laekumata arved	1 331	1 331
Ettemaksed	147	147
Muud makstud ettemaksed	147	147
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 478	1 478

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	104 000	104 000
Akumuleeritud kulum	-5 452	-5 452
Jääkmaksumus	98 548	98 548
Amortisatsioonikulu	-2 076	-2 076
31.12.2019		
Soetusmaksumus	104 000	104 000
Akumuleeritud kulum	-7 528	-7 528
Jääkmaksumus	96 472	96 472

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	104 226	104 226			0-10%	EUR	31.12.19	10
Lühiajalised laenud kokku	104 226	104 226						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	9 225	9 225			3,2%	EUR	25.01.21	
Pikaajalised laenud kokku	9 225	9 225						
Laenukohustised kokku	113 451	113 451						
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	84 616	84 616			0-10%	EUR	31.12.19	10
Lühiajalised laenud kokku	84 616	84 616						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	17 798	8 573	9 225		3,2%	EUR	25.01.21	
Pikaajalised laenud kokku	17 798	8 573	9 225					
Laenukohustised kokku	102 414	93 189	9 225					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	173	173	
Maksuvõlad	52	52	
Muud võlad	5 668	5 668	
Intressivõlad	5 668	5 668	10
Saadud ettemaksed	695	695	
Muud saadud ettemaksed	695	695	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 588	6 588	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	374	374	
Muud võlad	5 499	5 499	
Intressivõlad	5 499	5 499	10
Saadud ettemaksed	278	278	
Muud saadud ettemaksed	278	278	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 151	6 151	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4
1 osa nimiväärtus = 625 eurot		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	332	4 057
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	332	4 057
Kokku müügitulu	332	4 057
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68321 Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	332	4 057
Kokku müügitulu	332	4 057

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2019 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93 014	90 115

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 836	19 667	0-10%	EUR	31.12.19

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 196	0-10%	EUR	31.12.19

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2019

Pikk Peeter OÜ (registrikood: 12972369) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN-MARK MÄNDMAA	Juhatuse liige	07.12.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 474
Kokku	-23 513
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 513
Kokku	-23 513

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 474
Kokku	-23 513
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 513
Kokku	-23 513

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	332	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Padar Holdings OÜ	14252797	Järveküla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	625 EUR (Lihtomand)
OÜ ODA	12501807	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	625 EUR (Lihtomand)
OÜ Müügiguru	11202037	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	625 EUR (Lihtomand)
Grenden OÜ	12364380	Uuesalu küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	625 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55642286
E-posti aadress	stenmarkmandmaa@gmail.com