

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Lossimäe Kinnisvara OÜ alustas tegutsemist 04. jaanuaril 2016. aastal. Osaühingu lõppenud majandusperioodi pikkuseks oli 12 kuud, majandusaasta algas 01. jaanuaril ning lõppes 31. detsembril 2020. a. Põhitegevusala on kinnisvara arendus.

Tulud, kulud ja tulem

2020. aastal moodustas Lossimäe Kinnisvara OÜ müügitulu 7480 eurot. Müügitulust moodustas 100% teenuste müük Eestisse. Kauba- ja teenuste kulud olid 11229 eurot ja tegevuskulud 2798 eurot. Lossimäe Kinnisvara OÜ ärikasumiks kujunes 9293 eurot. Ettevõtte 2020. aastal uut põhivara ei soetanud, kulumit arvestas summas 2076 eurot.

Tööjõud-personal

2020. aastal OÜ's Lossimäe Kinnisvara töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele töötasu ei makstud.

Eesmärgid ja tegevussuunad järgmiseks majandusaastaks

Viiakse lõpule uue arenduse planeerimise projekt, et 2021-2022 alustada ehitustöödega.

Suhtarvud

	Arvutusmetoodika	2020	2019
Tulu kasv (%)	$(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 * 100$	2153,01%	-91,82%
Kasumi kasv (%)	$(\text{puhaskasum } 2020 - \text{puhaskasum } 2019) / \text{puhaskasum } 2019 * 100$	-148,06%	169,21%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	Käibevara / lühiajalised kohustused	1,54	0,02
ROE (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$	3,66%	-13,61%
ROA (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{varad} * 100$	60,73%	64,12%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 654	1 107	2
Nõuded ja ettemaksed	45 916	1 447	3
Kokku käibevarad	82 570	2 554	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	94 396	96 472	5
Kokku põhivarad	94 396	96 472	
Kokku varad	176 966	99 026	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	721	113 451	6
Võlad ja ettemaksed	52 840	6 588	7
Kokku lühiajalised kohustised	53 561	120 039	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	112 743	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	112 743	0	
Kokku kohustised	166 304	120 039	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Registreerimata osakapital	25 200	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 513	-10 039	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 475	-13 474	
Kokku omakapital	10 662	-21 013	
Kokku kohustised ja omakapital	176 966	99 026	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	7 480	332	9
Muud äritulud	19 024	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 229	-1 867	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 798	-448	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 076	-2 076	5
Muud ärikulud	-1 108	-413	
Ärikasum (kahjum)	9 293	-4 472	
Intressikulud	-2 818	-9 002	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 475	-13 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 475	-13 474	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lossimäe Kinnisvara OÜ 2020. 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 2020 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 kulutusi. 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 kulutusi 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. netodividendidena 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	1 000	1 000
Arvelduskontod	35 654	107
Kokku raha	36 654	1 107

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 119	1 119	4
Ettemaksed	44 797	44 797	
Tulevaste perioodide kulud	44 797	44 797	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 916	45 916	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 119	52
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 119	52

Vt lisa 3 ja 7.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	104 000	104 000
Akumuleeritud kulum	-7 528	-7 528
Jääkmaksumus	96 472	96 472
Amortisatsioonikulu	-2 076	-2 076
31.12.2020		
Soetusmaksumus	104 000	104 000
Akumuleeritud kulum	-9 604	-9 604
Jääkmaksumus	94 396	94 396

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud 1	112 743	0	112 743		0-10%	EUR	2022	11
Pikaajalised laenud 2	721	721	0		3,2%	EUR	25.01.21	
Pikaajalised laenud kokku	113 464	721	112 743					
Laenukohustised kokku	113 464	721	112 743					
	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	11
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						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 302	3 302	
Muud võlad	3 288	3 288	
Intressivõlad	3 288	3 288	11
Saadud ettemaksed	46 250	46 250	
Muud saadud ettemaksed	46 250	46 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 840	52 840	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	173	173	
Maksuvõlad	52	52	4
Muud võlad	5 668	5 668	
Intressivõlad	5 668	5 668	11
Saadud ettemaksed	695	695	
Muud saadud ettemaksed	695	695	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 588	6 588	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	4
1 osa nimiväärtus = 1250 eurot 2 osa nimiväärtus = 625 eurot		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 480	332
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 480	332
Kokku müügitulu	7 480	332
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68321 Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	7 480	332
Kokku müügitulu	7 480	332

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2020 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	116 031	93 014

Laenud

2020	Saadud laenud	Makstud intressid	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	51 660	1 500	5%	EUR	2021-2022

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2020

Lossimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 12972369) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN-MARK MÄNDMAA	Juhatuse liige	08.09.2021
TANEL PADAR	Juhatuse liige	08.09.2021
PRIIT LAUR	Juhatuse liige	09.09.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 475
Kokku	-17 038
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-17 038
Kokku	-17 038

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 475
Kokku	-17 038
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-17 038
Kokku	-17 038

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	7480	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laur ja Lehisemets OÜ	11064411	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
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)

Sidevahendid

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