

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	13

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 2022. a. Põhitegevusala on kinnisvara arendus.

Tulud, kulud ja tulem

2022. aastal moodustas Lossimäe Kinnisvara OÜ müügitulu 1 380 200 eurot, kasvades eelmise aastaga võrreldes 10,98 korda. Müügitulust moodustas 100% teenuste müük Eestisse. Kauba- ja teenuste kulud olid 1 179 623 eurot ja tegevuskulud 12 566 eurot, muutudes eelmise aastaga võrreldes vastavalt kasvades 11,66 korda ja kahanes 1,97 korda. Lossimäe Kinnisvara OÜ ärikasumiks kujunes 185 932 eurot. Ettevõtte 2022. aastal uut põhivara ei soetanud, kulumit arvestas summas 2076 eurot.

Tööjõud-personal

2022. 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 2022-2023 alustada ehitustöödega.

Suhtarvud

	Arvutusmetoodika	2022	2021
Tulu kasv (%)	$(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$	997,59%	1581,12%
Puhasrentaabilus (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{müügikasum} * 100$	9,88%	-0,24%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	$\text{Käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$	1,35	1,55
ROE (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$	24,34%	-0,05%
ROA (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{varad} * 100$	92,94%	-2,94%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	193 991	39 419	2
Nõuded ja ettemaksed	366 002	457 616	3
Kokku käibevarad	559 993	497 035	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	0	92 320	5
Kokku põhivarad	0	92 320	
Kokku varad	559 993	589 355	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	71 743	0	6
Võlad ja ettemaksed	341 573	320 628	7
Kokku lühiajalised kohustised	413 316	320 628	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	258 370	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	258 370	
Kokku kohustised	413 316	578 998	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	27 700	2 500	8
Registreerimata osakapital	0	25 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 343	-17 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 320	-305	
Kokku omakapital	146 677	10 357	
Kokku kohustised ja omakapital	559 993	589 355	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 380 200	125 748	9
Muud äritulud	0	6 900	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 179 623	-101 165	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 566	-24 700	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 076	-2 076	5
Muud ärikulud	-3	-66	
Ärikasum (kahjum)	185 932	4 641	
Intressitulud	16	3	
Intressikulud	-49 628	-4 949	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	136 320	-305	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 320	-305	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lossimäe Kinnisvara OÜ 2022. 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 lisas 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 tegemist 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 2022 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakurside 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 akumulieeritud 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 järgnevates perioodides.

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 õiglasel väärtusel (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 intressimäärast.

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	1 000	1 000
Arvelduskontod	192 991	38 419
Kokku raha	193 991	39 419

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 258	1 258	
Ostjatelt laekumata arved	1 258	1 258	
Ettemaksed	364 744	364 744	
Tulevaste perioodide kulud	364 744	364 744	
Kokku nõuded ja ettemaksed	366 002	366 002	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 538	2 538	
Ostjatelt laekumata arved	2 538	2 538	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 501	45 501	4
Ettemaksed	409 577	409 577	
Tulevaste perioodide kulud	409 577	409 577	
Kokku nõuded ja ettemaksed	457 616	457 616	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	216 545	45 501
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	216 545	45 501

Vt lisa 3 ja 7.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	104 000	104 000
Akumuleeritud kulum	-11 680	-11 680
Jääkmaksumus	92 320	92 320
Amortisatsioonikulu	-2 076	-2 076
Müügid (jääkmaksumuses)	-90 244	-90 244
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud 1	71 743	71 743	0		5%	EUR	2023	11
Pikaajalised laenud kokku	71 743	71 743	0					
Laenukohustised kokku	71 743	71 743	0					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud 1	71 743	0	71 743		5%	EUR	2023	11
Pikaajalised laenud 3	186 627	0	186 627		6,75%	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	258 370	0	258 370					
Laenukohustised kokku	258 370	0	258 370					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	982	982	
Maksuvõlad	216 545	216 545	4
Muud võlad	10 470	10 470	
Intressivõlad	10 470	10 470	11
Saadud ettemaksed	113 576	113 576	
Muud saadud ettemaksed	113 576	113 576	
Kokku võlad ja ettemaksed	341 573	341 573	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	62 569	62 569	
Muud võlad	6 883	6 883	
Intressivõlad	6 883	6 883	11
Saadud ettemaksed	251 176	251 176	
Muud saadud ettemaksed	251 176	251 176	
Kokku võlad ja ettemaksed	320 628	320 628	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	27 700	2 500
Osade arv (tk)	3	3
1 osa nimiväärtus = 13850 eurot 2 osa nimiväärtus = 6925 eurot		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 380 200	125 748
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 380 200	125 748
Kokku müügitulu	1 380 200	125 748
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68321 Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	1 380 200	125 748
Kokku müügitulu	1 380 200	125 748

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2022 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 743	0	6
Kokku laenukohustised	71 743	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	71 743	6
Kokku laenukohustised	0	71 743	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 470	6 883	7
Kokku võlad ja ettemaksed	10 470	6 883	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 743	0	41 000	71 743	4 261	6
Kokku laenukohustised	112 743	0	41 000	71 743	4 261	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 743	0	0	71 743	3 587	6
Kokku laenukohustised	71 743	0	0	71 743	3 587	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Lossimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 12972369) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN-MARK MÄNDMAA	Juhatuse liige	30.06.2023
TANEL PADAR	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 320
Kokku	118 977
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	118 977
Kokku	118 977

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 320
Kokku	118 977
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	118 977
Kokku	118 977

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1380200	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Padar Holdings OÜ	14252797	Eesti	6925 EUR (Lihtomand)
OÜ ODA	12501807	Eesti	6925 EUR (Lihtomand)
Laur ja Lehisemets OÜ	11064411	Eesti	13850 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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