

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Lossimäe Kinnisvara OÜ alustas tegutsemist 04 jaanuar 2016 aastal. Osaühingu lõppenud majandusperioodi pikkuseks oli 12 kuud, majandusaasta algas 01. jaanuaril ning lõppes 31. detsembril 2023. a. Põhitegevusala on kinnisvara arendus.

Tulud, kulud ja tulem

2023. aastal moodustas Lossimäe Kinnisvara OÜ müügitulu 1 002 397 eurot, kahanedes eelmise aastaga võrreldes 1,38 korda. Müügitulust moodustas 100% teenuste müük Eestisse. Kauba- ja teenuste kulud olid 505 687 eurot ja tegevuskulud 43 278 eurot, muutudes eelmise aastaga võrreldes vastavalt kahanedes 2,33 korda ja kasvades 3,44 korda. Lossimäe Kinnisvara OÜ ärikasumiks kujunes 442 866 eurot. Ettevõtte 2023 aastal uut põhivara ei soetanud.

Tööjõud-personal

2023. aastal OÜ's Lossimäe Kinnisvara töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Suhtarvud

	Arvutusmetoodika	2 023	2 022
Tulu kasv (%)	$(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 * 100$	-27,37%	997,59%
Puhasrentaablus (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{müügikasum} * 100$	43,18%	9,88%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	Käibevara / lühiajalised kohustused	186,00	1,35
ROE (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$	134,74%	24,34%
ROA (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{varad} * 100$	135,47%	92,94%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	320 266	193 991	2
Nõuded ja ettemaksed	960	366 002	3
Kokku käibevarad	321 226	559 993	
Kokku varad	321 226	559 993	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	71 743	5
Võlad ja ettemaksed	1 727	341 573	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 727	413 316	
Kokku kohustised	1 727	413 316	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	27 700	27 700	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-141 023	-17 343	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	432 822	136 320	
Kokku omakapital	319 499	146 677	
Kokku kohustised ja omakapital	321 226	559 993	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 002 397	1 380 200	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-505 687	-1 179 623	
Mitmesugused tegevuskulud	-43 278	-12 566	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-2 076	
Muud ärikulud	-10 566	-3	
Ärikasum (kahjum)	442 866	185 932	
Intressitulud	1 357	16	
Intressikulud	-11 401	-49 628	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	432 822	136 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	432 822	136 320	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lossimäe Kinnisvara OÜ 2023. 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 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 2023 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 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	1 000	1 000
Arvelduskontod	319 266	192 991
Kokku raha	320 266	193 991

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	960	960	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	960	960	
	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	186	216 545
Ettemaksukonto jääk	960		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	960	186	216 545

Vt lisa 3 ja 6.

Lisa 5 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			5%	EUR	2023	10
Pikaajalised laenud kokku	71 743	71 743						
Laenukohustised kokku	71 743	71 743						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	300	300	
Maksuvõlad	186	186	4
Muud võlad	563	563	
Intressivõlad	563	563	10
Saadud ettemaksed	678	678	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 727	1 727	

	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	10
Saadud ettemaksed	113 576	113 576	
Kokku võlad ja ettemaksed	341 573	341 573	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	27 700	27 700
Osade arv (tk)	3	3
1 osa nimiväärtus = 13850 eurot 2 osa nimiväärtus = 6925 eurot		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 002 397	1 380 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 002 397	1 380 200
Kokku müügitulu	1 002 397	1 380 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68321 Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	1 002 397	1 380 200
Kokku müügitulu	1 002 397	1 380 200

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2023 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	71 743	5
Kokku laenukohustised	0	71 743	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	563	10 470	6
Kokku võlad ja ettemaksed	563	10 470	

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	5
Kokku laenukohustised	71 743	0	0	71 743	3 587	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	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	71 743	0	11 401	5
Kokku laenukohustised	71 743	0	71 743	0	11 401	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Lossimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 12972369) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN-MARK MÄNDMAA	Juhatuse liige	10.07.2024
TANEL PADAR	Juhatuse liige	11.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-141 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	432 822
Kokku	291 799
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	291 799
Kokku	291 799

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-141 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	432 822
Kokku	291 799
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	291 799
Kokku	291 799

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1002397	100.00%	Jah