

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Lossimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 12972369

postiaadress: Viljandi maakond, Viljandi linn, Pikk tn 20
postisihthnumber: 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 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

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 2024. a. Põhitegevusala on kinnisvara arendus.

Tulud, kulud ja tulem

2024. aastal Lossimäe Kinnisvara OÜ müügitulu ei teeninud. Kauba- ja teenuste kulud olid 9 261 eurot ja tegevuskulud 286 eurot, muutudes eelmise aastaga võrreldes vastavalt kahanedes 54,60 korda ja 151,32 korda. Lossimäe Kinnisvara OÜ ärikahjumiks kujunes 9 548 eurot. Ettevõtte 2024. aastal uut põhivara ei soetanud.

Tööjõud-personal

2024. aastal OÜ's Lossimäe Kinnisvara töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Suhtarvud

	Arvutusmetoodika	2024	2023
Tulu kasv (%)	$(\text{müügitulu } 2024 - \text{müügitulu } 2023) / \text{müügitulu } 2023 * 100$	-100,00%	-27,37%
Kasumi kasv (%)	$(\text{puhaskasum } 2024 - \text{puhaskasum } 2023) / \text{puhaskasum } 2023 * 100$	-102,10%	217,50%
Puhasrentaablus (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{müügikasum} * 100$	0,00%	43,18%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	Käibevara / lühiajalised kohustused	28,57	186,00
ROE (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$	-39,10%	134,74%
ROA (%)	$\text{Puhaskasum} / \text{varad} * 100$	-40,52%	135,47%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 166	320 266	2
Nõuded ja ettemaksed	3 059	960	3
Kokku käibevarad	23 225	321 226	
Kokku varad	23 225	321 226	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	813	1 727	5
Kokku lühiajalised kohustised	813	1 727	
Kokku kohustised	813	1 727	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	27 700	27 700	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 793	-141 023	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 081	432 822	
Kokku omakapital	22 412	319 499	
Kokku kohustised ja omakapital	23 225	321 226	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	0	1 002 397	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 261	-505 687	
Mitmesugused tegevuskulud	-286	-43 278	
Muud ärikulud	-1	-10 566	
Ärikasum (kahjum)	-9 548	442 866	
Intressitulud	467	1 357	
Intressikulud	0	-11 401	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 081	432 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 081	432 822	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lossimäe Kinnisvara OÜ 2024. 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 2024 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 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 oli kuni 2024. aasta lõpuni kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Ettevõtte puudub õigus soodusmääraga 14/86 dividendide maksustamisele. Alates 01.01.2025 on tulumaksumääraks 22/78 netosummalt.

Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Kassa	1 000	1 000
Arvelduskontod	19 166	319 266
Kokku raha	20 166	320 266

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 059	3 059	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 059	3 059	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	960	960	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	960	960	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	186
Ettemaksukonto jääk	3 059	960	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 059	960	186

Vt lisa 3 ja 6.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	250	250	
Muud võlad	563	563	
Intressivõlad	563	563	9
Kokku võlad ja ettemaksed	813	813	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	300	300	
Maksuvõlad	186	186	4
Muud võlad	563	563	
Intressivõlad	563	563	9
Saadud ettemaksed	678	678	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 727	1 727	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	27 700	27 700
Osade arv (tk)	3	3
1 osa nimiväärtus = 13850 eurot 2 osa nimiväärtus = 6925 eurot		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	1 002 397
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	1 002 397
Kokku müügitulu	0	1 002 397
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68321 Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	0	1 002 397
Kokku müügitulu	0	1 002 397

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2024 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	563	563
Kokku võlad ja ettemaksed	563	563

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku laenukohustised	71 743	0	71 743	0	11 401

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

Lossimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 12972369) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN-MARK MÄNDMAA	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 081
Kokku	-5 288
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-5 288
Kokku	-5 288

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 081
Kokku	-5 288

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	EMTAK 2025	0		Jah